



MARKTGEMEINDE MARIA SAAL

Am Platzl 7, 9063 Maria Saal

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Maria Saal vom 13.08.2014,
Zahl: 9500/1/2014/Textl. Bebauungsplan,
mit der ein **textlicher Bebauungsplan** für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Maria Saal erlassen wird. Der textliche Bebauungsplan besteht aus der Textfassung, dem Plan „Abgrenzung Kernzone Maria Saal“ und den Erläuterungen zur Verordnung.

Gemäß §§ 24 bis 27 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, i.d.F 85/2013 wird verordnet:

§ 1 Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Maria Saal als Bauland festgelegten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind jene Flächen, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne und rechtswirksame integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen bestehen.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Baugrundstücke:

Als Baugrundstücke gelten Grundstücke des amtlichen Katasters, die im Flächenwidmungsplan die lt. § 1 Abs.(1) entsprechende Widmung aufweisen, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.

Bei der Ermittlung der Größe der Baugrundstücke sind nur jene Grundstücksflächen zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind. Teilflächen desselben Grundstückes, die als Grünland gewidmet sind, werden, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, in dem Ausmaß dem Baugrundstück zugeschlagen, sodass das Baugrundstück das durchschnittliche Ausmaß der angrenzenden

Baugrundstücke nicht überschreitet. Grundstücke, die durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, sind nicht zu berücksichtigen. Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, sofern die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

Für Punktwidmungen und Teilwidmungen außerhalb zonaler Baulandfestsetzungen gilt für die Berechnung der Baugrundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienwohnhausbauten und funktional zuordenbare Nebengebäude, sofern die umgebenden Flächen im gleichen Eigentum stehen, die durchschnittliche Baugrundstücksgröße in der Marktgemeinde Maria Saal von 900 m². Für sonstige Bauvorhaben gilt bei diesbezüglichen Teil- und Punktwidmungen die jeweilige durchschnittliche Baugrundstücksgröße in der Marktgemeinde Maria Saal.

(2) Gebäude:

In fester Verbindung mit den Böden stehende, überdachte und seitlich an mindestens zwei Seiten zur Gänze und an einer dritten Seite zu mindestens 50 % umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können. Der Begriff umschlossen umfasst auch den geschlossenen Charakter (wie z.B. bei Lattungen – siehe Skizze 10).

(3) Nebengebäude:

Ein Gebäude, das zu einem anderen, dem Hauptgebäude, hinzukommt und im Vergleich zu diesem gegebenen oder voraussehbaren Hauptgebäude nur eine untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient.

(4) Garage:

Nebengebäude oder Teil eines Gebäudes zum Einstellen von Fahrzeugen unabhängig des Vorhandenseins eines Einfahrtstores.

(5) Bauliche Anlage:

Jene Anlage, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist und die mit dem Boden in Verbindung stehen. Für bauliche Anlagen, deren äußeres Erscheinungsbild denen eines Gebäudes ähnlich ist, gelten sämtliche Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung für Gebäude bzw. Nebengebäude sinngemäß.

(6) Carport-überdachter Stellplatz:

Überdachte bauliche Anlage (kein Gebäude lt. Definition Pkt. 2) überwiegend zum Einstellen von Fahrzeugen genutzt. (siehe Skizze 10).

(7) Offene Bebauung:

Als offene Bauweise gilt jene, bei der Gebäude innerhalb der Baulinien und unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze allseits freistehend errichtet werden.

(8) Halboffene Bauweise:

Als halboffene Bauweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze und zu den übrigen Grundstücksgrenzen innerhalb der dort für die offene Bebauung festgelegten Baulinien errichtet werden (z. B. Doppelhaus).

Das Anbauen von Nebengebäuden udgl. lt. § 8 Abs. (8) lit. b) an die Grundstücksgrenze zählt nicht als halboffene Bauweise.

(9) Geschlossene Bebauung:

Als geschlossene Bauweise gilt jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden (z. B. Reihenhäuser). Die Gebäude an der Baugrundstücksgrenze dürfen sich maximal um 3,0 m überlappen.

(10) Geschossflächenzahl (GFZ):

Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

(11) 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.

(12) Baumassenzahl (BMZ):

Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt.

(13) Geschosshöhe:

Die Geschosshöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante des Rohfußbodens des darüber liegenden Geschosses (siehe Skizze 1) bzw. bis zur Oberkante des Daches.

(14) Bauhöhe:

Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes ergibt.

(15) Dachgeschoss

Als Dachgeschoss gilt jenes Geschoss, welches über dem letzten Hauptgeschoss liegt und einen Kniestock bzw. gegenüber dem Hauptgeschoss zurückversetzte Außenwände aufweist.

(16) Halbgeschoss

Als Halbgeschoss (0,5 Geschosse) gilt ein Dachgeschoss, wenn die Kniestockhöhe 60,00 cm bis 100,00 cm beträgt. Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohfußbodenoberkante und der Fußpfettenoberkante (siehe Skizze 1).

Beträgt die Kniestockhöhe mehr als 100,00 cm handelt es sich um ein Vollgeschoss. Beträgt die Kniestockhöhe weniger als 60,00 cm erfolgt keine Einbeziehung in die Berechnung der Geschossanzahl.

(17) Baulinie:

Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen, welche einem Gebäude ähnlich sind, errichtet werden dürfen.

(18) Traufenhöhe/Schattenpunkte:

Schnittpunkt zwischen Außenmauer und äußerer Begrenzung der Dachschräge, gemessen vom anschließenden projektierten Gelände (siehe Skizze 2). Bei Flachdächern ist als Schnittpunkt die Attikaoberkante (siehe Skizze 7) bzw. bei einer Brüstung oder einem Geländer die jeweilige Oberkante für die Berechnung heranzuziehen.

(19) Projektiertes Gelände:

Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände) gegenüber.

§ 3
Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat
 - a) bei offener Bebauung 600 m²
 - b) bei halboffener Bebauung 400 m²
 - c) bei geschlossener Bebauung 300 m² zu betragen.

- (2) Die in Abs. (1) festgelegte Mindestgröße kann für Baugrundstücke, welche vor dem 01.01.2014 bestanden haben, dann unterschritten werden, wenn dem öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen und das geplante Bauvorhaben den sonstigen Festlegungen des Bebauungsplanes und sonstigen baurechtlichen Bestimmungen entspricht. Die Baugrundstücksgröße muss bei Hauptgebäuden mindestens 85% und bei Nebengebäuden mindestens 80 % der in Abs. (1) festgelegten Werten entsprechen.

- (3) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§ 4
Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die max. bauliche Ausnutzung wird für das Bauland Industriegebiet und das Bauland Gewerbegebiet durch die Baumassenzahl (BMZ) und für das übrige Bauland mit der Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt.

- (2) Die maximale bauliche Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt

Bauliche Ausnutzung	GFZ	GFZ	GFZ	BMZ
	Dorfgebiet, (reines) Wohngebiet, Kurgebiet	Geschäftsgebiet , reines Kurgebiet	Kernzone Maria Saal (siehe Plan Kernzone)	Gewerbegebiet Industriegebiet
Bebauungsweise				
offen	0,70	0,80	1,00	8,00
halboffen	0,80	0,90		9,00
geschlossen	0,90	1,00		10,00

- (3) Für die im Plananhang festgelegte „Kernzone Maria Saal“ kann die GFZ im Einzelfall überschritten werden, sofern dies aufgrund der umliegenden Bebauung und in Verbindung mit der Baugrundstückskonfiguration erforderlich ist und den öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegensteht. Die Ausnahmeregelung ist an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission gebunden.
- (4) Die max. bauliche Ausnutzung für das Bauland Sondergebiet ist entsprechend dem konkreten Bedarf und unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit im Einzelfall seitens der Baubehörde vorzugeben.
- (5) Alle Gebäude (inkl. Nebengebäude, Garagen) sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Dies gilt auch für diesbezügliche bewilligungsfreie Maßnahmen gemäß § 7 der Kärntner Bauordnung.
- (6) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassen udgl. sowie bauliche Anlagen.
- (7) In die Berechnung der baulichen Ausnutzung ist für landwirtschaftliche Wirtschafts- und Nebengebäude ein Geschoss einzubeziehen.
- (8) Geschosse, welche an einer Seite mehr als die Hälfte der Geschosshöhe aus dem projektierten Gelände hervorragen, sind unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. In Hanglagen ist jener Teil eines Kellergeschosses, dessen Geschosshöhe zu 50 % und mehr aus dem projektierten Gelände hervorragt unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen (siehe Skizze 1).
- (9) Jener Teil eines Dachgeschosses ab einer Kniestockhöhe von 60,00 cm, welcher eine Raumhöhe von mindestens 2,00 m aufweist (siehe Skizze 1), ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (10) Bei Gebäuden, welche vor dem 01.01.2014 baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoss ohne Anrechnung auf die bauliche Ausnutzung ausgebaut werden, sofern die umhüllende Dachhaut nicht wesentlich verändert wird und Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen. Dies gilt sinngemäß auch für Umbauten.
- (11) Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen bei vor dem 01.01.2014 baubewilligten Gebäuden sind nicht in die bauliche Ausnutzung einzurechnen.

§ 5 Bebauungsweise

- (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 Bauführung 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 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) In den Baulandkategorien Industrie- und Gewerbegebiet kann an angrenzende als Bauland Industriegebiet bzw. Bauland Gewerbegebiet gewidmete Baugrundstücksgrenzen ohne Zustimmung des jeweiligen Grundeigentümers angebaut werden sofern Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen.
- (4) Nebengebäude udgl., welche den Bestimmungen des § 8 Abs. (8) lit. b) entsprechen, sind von den einschränkenden Bestimmungen lt. § 5 Abs. 1 ausgenommen.

§ 6 Anzahl der Geschosse und Bauhöhen

- (1) Die Geschossanzahl ist die Summe aller anrechenbaren Geschosse und wird mit folgenden Maximalwerten festgelegt:
 - a) Ein- und Zweifamilienwohnhausgebiete 2,5 Geschosse.
 - b) Mehrfamilienwohnhausgebiete 3,0 Geschosse.
 - c) Zentrum Maria Saal (Abgrenzung lt. Planbeilage) entsprechend der umliegenden Bebauung mit besonderer Berücksichtigung öffentlicher Interessen wie Ortsbildschutz und Gesundheit.
 - d) Beherbergungsbetriebe, öffentliche und soziale Bauten 3,0 Geschosse
 - e) Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind bis zur bestehenden max. Höhe der Dachlandschaft des Ortskernes zulässig.

- f) In Hanglagen, wo das Kellergeschoss der Geschossanzahl anzurechnen wäre, erhöht sich die maximal zulässige Geschossanzahl um 1,0, sofern dem öffentliche Interessen des Ortsbildschutzes, der Sicherheit und der Gesundheit nicht entgegenstehen, das Kellergeschoss bergseitig maximal 70,00 cm aus dem projektierten Gelände hervorragt und die Kellergeschossseitenflächen zu jeweils mindestens 50 % unterhalb des projektierten Geländes liegen (nicht sichtbar sind).
- (2) Auf die Geschossanzahl anzurechnen sind:
- a) Geschosse als Vollgeschosse, wenn an mindestens einer Seite mehr als die Hälfte der Geschosshöhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragt und Dachgeschosse mit einer Kniestockhöhe von mehr als 100,00 cm.
 - b) Geschosse als Halbgeschosse, wenn die Kniestockhöhe 60,00 bis 100,00 cm beträgt
 - c) Geschosse mit durchschnittlichen Geschosshöhen von mehr als 3,50 m sind zweifach in die Berechnung der Geschossanzahl einzubeziehen.
- (3) Die maximal zulässige Bauhöhe im Bauland Industriegebiet und im Bauland Gewerbegebiet wird mit 15,00 m festgelegt.
- (4) Eine Ausnutzung der in Abs. (1) und Abs. (3) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und Gesundheit nicht entgegenstehen. Insbesondere sind einheitliche Zonen der Bauhöhenentwicklung in den Wohnsiedlungsgebieten zu erhalten und zu schaffen.
- (5) Eine Erhöhung der in Abs. (1) festgelegten Werte ist dann zulässig, wenn mindestens ein Nachbargrundstück eine höhere Geschossanzahl aufweist und öffentliche Interessen wie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und Gesundheit nicht entgegenstehen.
- (6) Seitens der Baubehörde können bei der Auffüllung von Baulücken verbindliche Geschosshöhen bzw. Bauhöhen festgelegt werden, wenn dies zur Einfügung des Bauvorhabens in die bestehende Bebauung aus Sicht des Ortsbildschutzes erforderlich ist.
- (7) Im Bauland Sondergebiet sind die Anzahl der Geschosse bzw. der Bauhöhe entsprechend den Kriterien funktionale Erfordernis, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Sicherheit und Gesundheit gesondert im Rahmen des Bauverfahrens festzulegen.
- (8) Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierten Geländehöhen sind als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:
- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
 - b) sonstige örtliche topografische Gegebenheiten
 - c) Ortsbildschutz und Sicherheit

- (9) Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung sind entsprechend den Kriterien Bestandssituation, Höhenentwicklung, Ortsbildschutz und zeitgemäße Architektur im Bauverfahren gesondert vorzuschreiben.
- (10) Architektonisch zeitgemäße Bauvorhaben, welche mit der umgebenden Bebauung nicht im Einklang stehen, sind an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission gebunden.
- (11) Wenn mit Bauvorhaben negative Auswirkungen auf denkmalgeschützte Gebäude absehbar sind, sind positive Stellungnahmen der Ortsbildpflegekommission und des Bundesdenkmalamtes erforderlich.
- (12) Kamine udgl. sowie umwelttechnisch erforderliche bauliche Maßnahmen sind im Zuge des Bauverfahrens gesondert nach funktionaler Erfordernis, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Sicherheit und Gesundheit zu beurteilen und mit einer maximal zulässigen Höhe festzulegen.

§ 7

Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen

- (1) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen hat entsprechend dem abschätzbaren Verkehrsaufkommen mindestens 6,00 m zuzüglich der erforderlichen Böschungen zu betragen. Eine Fahrbahnverbreiterung entsprechend verkehrstechnischen Erfordernissen ist in Kurven-, Kehren-Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen zu berücksichtigen.
- (2) Sollte die Errichtung eines Gehweges und/oder Radweges im öffentlichen Interesse sein, ist die in Absatz (1) angeführte Mindestbreite entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen und auch entsprechend den Erfordernissen einer Grünraumplanung zu erhöhen.
- (3) In Ausnahmefällen wie z.B. Einschätzung eines sehr geringen Verkehrsaufkommens oder schwierige topografische Verhältnisse kann die in Abs. (1) festgelegte Mindestbreite reduziert werden.
- (4) Bei Sackgassen mit einer Länge von über 30,0 m sind bei Schaffung von neuen Grundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien für das Straßenwesen (RVS) bzw. in der Funktion gleichwertig entsprechend den öffentlichen Interessen Müllabfuhr, Schneeräumung vorzusehen.
- (5) Die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze wird wie folgt festgelegt:
 - a) Für Wohnungen bis zu einer Größe von 75 m² ein PKW-Abstellplatz, für mehr als 75 m² zwei PKW-Abstellplätze
 - b) für Beherbergungsbetriebe pro Fremdenzimmer ein PKW-Abstellplatz
 - c) für Gaststätten, Restaurants, Cafés udgl. pro 10 m² Gastraumfläche ein PKW-Abstellplatz
 - d) für sonstige Gebäude und Nutzungen sind die Parkplätze entsprechend dem abschätzbaren Bedarf seitens der Baubehörde vorzuschreiben

Im innerörtlichen Bereich können die in Abs. (5) festgelegten Mindestwerte dann unterschritten werden, wenn aus der konkreten Nutzung ein geringer Bedarf ableitbar ist oder für zeitweilige Nutzungen wie z.B. für Gaststätten udgl. ausreichend öffentliche Parkplätze in fußläufiger Entfernung zur Verfügung stehen.

- (6) Die Mindestbreite eines PKW-Abstellplatzes wird mit 2,50 m festgelegt. Die Mindestlänge hat bei PKW-Abstellplätzen, welche der Länge nach, parallel zum Straßenverlauf situiert sind 6,50 m sonst 5,00 m zu betragen.
- (7) Parkplätze für einspurige Kraftfahrzeuge sind entsprechend den absehbaren Erfordernissen bei öffentlich genutzten Gebäuden und Einrichtungen sowie bei Geschosswohnbauten (ab 3 Geschosse) gesondert von der Baubehörde entsprechend dem abschätzbaren Bedarf vorzuschreiben.

§ 8 Baulinien

- (1) Die Bestimmungen für Baulinien gelten für Gebäude und für bauliche Anlagen, die einem Gebäude ähnlich sind (wie z.B. Carports-überdachte Stellplätze udgl.).
- (2) Erfordern öffentliche Interessen größere Abstandsflächen wie nachfolgend festgelegt, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.
- (3) Wenn es zur Erhaltung und Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, dass mit Gebäuden und baulichen Anlagen an eine vorhandene, auf Grund des Objektbestandes erkennbare Baulinie (Bauflucht), herangerückt werden muß.
- (4) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen sind seitens der Baubehörde entsprechend den öffentlichen Interessen verkehrstechnische Erfordernisse, Gesundheit und Ortsbildschutz festzulegen.
- (5) Die Baulinie (Abstandsfläche) zu Nachbargrundstücken ist für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes und für bauliche Anlagen, die einem Gebäude ähnlich sind, zu ermitteln. Die Abstandsfläche muss so tief sein wie fünfzehntel des Abstandes zwischen der Außenwand (Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut) und den durch eine Linie verbundenen Schattenpunkten, die sich auf einer in Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegten Waagrechten ergeben, wenn über das Gebäude Licht in einem Winkel von 45 Grad einfällt (siehe Skizze 2). Ergibt sich bei der Berechnung eine Tiefe der Abstandsfläche von weniger als 3,00 m, so ist die Tiefe der Abstandsfläche mit 3,00 m festzulegen.

Bei Geländeanschlüpfungen ist die Tiefe der Abstandsfläche um die Hälfte der Höhe der Anschluffungen gemessen zwischen dem ursprünglichen Geländeverlauf und der Oberkante der Anschluffungen zu erhöhen (siehe

Skizze 4).

Ausgenommen von den Bestimmungen von Abs. 5 sind Nebengebäude udgl. entsprechend den Bestimmungen § 8 Abs (8).

- (6) Zur Ermittlung der Abstandsfläche sind so viele Schattenpunkte heranzuziehen, dass durch ihre Verbindung eine entsprechende Darstellung der Abstandsfläche ermöglicht wird (siehe Skizze 3). Bei der Ermittlung der Schattenpunkte sind untergeordnete Vorbauten und Bauteile gemäß § 6 Abs 2 lit a und c der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) nicht zu berücksichtigen.

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

- (7) Im Bauland Gewerbe- und Bauland Industriegebiet können die Abstandsflächen dann verringert werden, wenn dem keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen und sich die Verringerung der Abstandsflächen nicht auf direkt angrenzende Bauland-Grundkategorien mit möglicher Wohn- und Tourismusfunktion wie z.B. Wohngebiet, Reines Wohngebiet, Dorfgebiet, Geschäftsgebiet, Kurgebiet, Reines Kurgebiet sowie Grünland-Kategorien mit spezifischer Sport- bzw. Erholungsfunktion beziehen.

- (8) Ausnahmebestimmungen für Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude sowie bauliche Anlagen:

a) Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume) sowie bauliche Anlagen mit geneigten Dächern (5,1 bis 45,0 Grad) bis zu einer maximalen Länge von 10,00 m (exklusive Vordach) und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m (gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände auf der Seite zu der Nachbargrundstücksgrenze hin), können an die Nachbargrundgrenze mit einem Mindestabstand von 1,50 m herangebaut werden, wenn öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.

b) Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume) sowie überdachte Stellplätze und überdachte, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene Zugänge mit Flachdach (bis max. 5,0 Grad Neigung), bis zu einer maximalen Länge von 10,00 m (exklusive Vordach) und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m, gemessen vom Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) bis zur Oberkante Dach (im Bereich zur Nachbargrundstücksgrenze), können an die Nachbargrundgrenze (ausgenommen Erschließungsweg/Straße) errichtet werden, wenn die 3,00 m Traufenhöhe auch zum angrenzenden Nachbargrundstück (siehe Skizze 9) nicht überschritten wird (bestehendes Gelände bzw. bei gemeinsamer

Bauführung projektiertes Gelände) und die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.

- c) Die Ausnahmebestimmungen nach lit. a) und b) können einmalig a) oder b) je seitliche Nachbargrundgrenze in Anspruch genommen werden, wobei die bauliche Gesamtlänge von 10,00 m (exklusive Vordach) zu einer Nachbargrundgrenze auch bei einer Ecklösung nicht überschritten werden darf (siehe Skizze 8).
 - d) Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße festgelegt
 - e) Baulinien für Carports udgl. welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße festgelegt.
 - f) Neu zu errichtende bzw. zu ändernde, bestehende Einfahrtstore bei Zaunanlagen sind so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein PKW-Abstellplatz vor dem Einfahrtstor (Mindestlänge 5,00 m) angeordnet werden kann. Sofern die Verkehrsfläche eine Mindestbreite von 6,00 m aufweist und die Verkehrssicherheit es zulässt, kann das Zufahrtstor direkt an der Grundgrenze errichtet werden, wenn es sich um ein automatisches, funkferngesteuertes Tor handelt.
 - g) Weisen Erschließungsstraßen die in § 7 Abs. (1) bis (3) geforderten Mindestbreiten nicht auf, so ist von der Straßengrundgrenze mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse entspricht.
- (9) Baulinien für Sichtschutzwände, Lärmschutzwände, Stützmauern udgl. sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.
- (10) Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen dürfen bei vor dem 01.01.2014 baubewilligten Gebäuden die festgelegten Baulinien auf Eigengrund überschreiten.

§ 9

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung wird nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt im amtlichen Verkündblatt des Landes rechtswirksam.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten alle bis dato erlassenen Bebauungs- und Teilbebauungsplanverordnungen der Marktgemeinde Maria Saal außer

Kraft. Ausgenommen davon sind die integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverordnungen „Bistum - Ortserweiterung Maria Saal 2008“ (GR-Beschlussfassung 27.05.2008, genehmigt mit Bescheid 3Ro-73-1/10-2008 vom 13.08.2008) und „Gewerbegebiet Kogler“ (GR-Beschlussfassung vom 16.07.2007, genehmigt mit Bescheid 3Ro-73-1/12-2007).

Maria Saal, am 13.08.2014

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Anton Schmidt

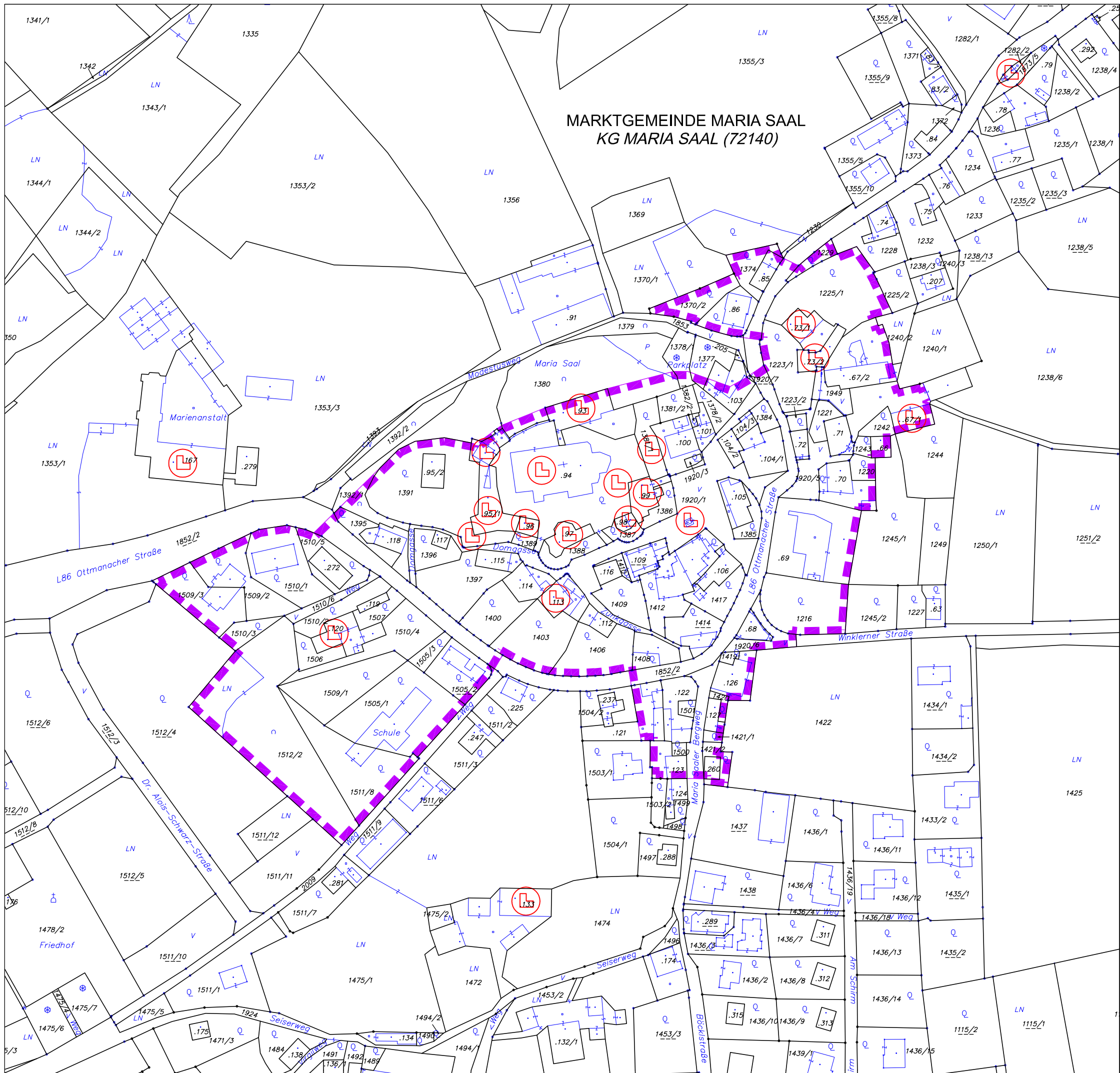


(Anton Schmidt)

MARKTGEMEINDE MARIA SAAL
KG MARIA SAAL (72140)

LEGENDE

- Kataster
- Ⓛ Denkmalgeschützte bauliche Anlage
- ⬡ Abgrenzung Kernzone Maria Saal



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN MARKTGEMEINDE MARIA SAAL

Plan:
ABGRENZUNG KERNZONE MARIA SAAL

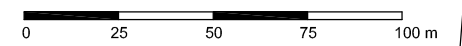
Auftraggeber:
Marktgemeinde Maria Saal

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavallirek	PROJ.NR.:	35/2013
PLANUNG:	Mag. C. Kavallirek	M:	1:2000
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	AUSF.:	
PLOT:	HP DesignJet 800 Plus	DATUM:	13.08.2014
KAT.GRUNDL.:	DKM 2013	FLÄCHE:	DIN A3
		DATEI:	

KAVALLIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsulting Geographie - Städtebauingenieur (FH 38709) - Mag. Christian Kavallirek

9020 Klagenfurt
Bahnhofstraße 38c/9
Tel.: 0463/31592 (Fax: Dwr. 4)
E-Mail: zt.kavallirek@joor.at

GR, 13.08.2014



M 1 : 2 000



ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM TEXTLICHEN BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE MARIA SAAL

A1 Erläuterung zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes

Ad § 1 Wirkungsbereich

- Der Wirkungsbereich ergibt sich durch das K-GplG 1995 und beschränkt sich auf die jeweils als Bauland festgelegten Flächen in der Marktgemeinde Maria Saal mit Ausnahme jener Flächen, für welche gesonderte Bebauungsbedingungen in Rechtskraft sind (Teilbebauungspläne und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen).

Ad § 2 Begriffsdefinitionen

- Die ausführlichen Begriffsdefinitionen sollten zur Rechtssicherheit beitragen und eine Umsetzung des Planungsinstrumentariums textlicher Bebauungsplan in der Praxis erleichtern.

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke sollte für die einzelnen Bauweisen sicherstellen, dass eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ohne ortsunverträgliche Verdichtungen erfolgen kann.
- Mit den Ausnahmebestimmungen nach Abs. 2 und 3 sollte flexibel auf örtliche Gegebenheiten und das öffentlichen Interesse reagiert werden können. Mit der Einschränkung der Ausnahmebestimmungen nach Abs. 2 für bestehende Baugrundstücke sollten insbesondere kleinere und ortsuntypische Neuteilungen für Baugrundstücke verhindert werden, jedoch - bei sonstiger Eignung - die Nutzung kleiner, bereits bestehender Bauparzellen, welche vor allem in Ortskernen existieren, ermöglicht werden. Dies vor allem auch im Hinblick auf die Errichtung von Nebengebäude udgl.. Damit sollte eine bessere Ausnutzbarkeit des Baulandes im Bereich der bestehenden Ortskerne ermöglicht werden. Im Bereich der Wohnsiedlungen und Neubaugebiete besteht aufgrund der vorherrschenden Grundstücksgrößenstruktur (über 600 m²) und zur Vermeidung einer Disharmonie weder eine Anpassungserfordernis noch eine planerische Intention zur Unterschreitung der festgelegten Mindestgrößen.

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung

- Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden der baulichen Ausnutzung nach der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Baumassenzahl (BMZ) entspricht den praktischen Erfordernissen. Für gewerbliche und industrielle Bauten ist eine Berechnung der baulichen Ausnutzung nach der Baumassenzahl vor allem aufgrund der zum Teil erforderlichen Hallenhöhen, welche mit den Geschosshöhen von Einfamilienhäusern nicht vergleichbar sind, jedenfalls zweckmäßiger.
- Die unterschiedliche Festlegung der baulichen Ausnutzung nach Widmungskategorien und nach der Bebauungsweise nimmt sowohl auf den Flächenwidmungsplan, der baulichen Situation vor Ort als auch auf die Festlegungen betreffend die Mindestgröße der Baugrundstücke Bezug und sollte eine diesbezüglich abgestufte bauliche Verdichtung ermöglichen.
- Unter erforderlich für eine Überschreitung der GFZ im Bereich der „Kernzone Maria Saal“ werden insbesondere Baulückenschlüsse verstanden, wobei aufgrund der Baugrundstückskonfiguration mit einer GFZ von 1,0 keinesfalls ein für das Ortsbild erforderliches Bauvolumen erzielt werden kann.
- Aufgrund der spezifischen und im Regelfall auf ein konkretes und besonderes Bauvorhaben abgestimmten Widmung Bauland Sondergebiet können im Rahmen dieser Verordnung keine konkreten Festlegungen getroffen werden. Diese sind entsprechend dem spezifischen Bedarf und den öffentlichen Interessen seitens der Baubehörde gegebenenfalls im Einzelfall zu prüfen und baubehördlich vorzuschreiben.
- Die Ausnahmebestimmung lt. Abs. (7) für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude ergibt sich in Verbindung mit der funktionalen Nutzung und der Lage vorwiegend im Bauland Dorfgebiet (Berechnung der baulichen Dichte mittels der GFZ). Zudem sollten mit funktional erforderlichen Bauten auch eine Verdichtung der bäuerlich dominierten Dorfkerne forciert werden.
- Dass alle Gebäude (inkl. Nebengebäude udgl), Dachgeschosse mit mehr als 2,00 m Höhe und Kellergeschosse, die mehr als die Hälfte der Geschosshöhe aus dem projektierten Gelände hervorragen, in die Berechnung der baulichen Dichte, unabhängig einer z.B. Wohnnutzung einfließen, entspricht der tatsächlichen Wahrnehmung einer Bebauungsdichte. Für das visuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes in Blickrichtung des Bauvolumens ist die konkrete Nutzung weitgehend unerheblich bis gänzlich unerheblich. Die gegenüber dem alten textlichen Bebauungsplan geringfügig erhöhte bauliche Dichte ist als teilweiser Ausgleich für die erweiterte Einbeziehung von Baumassen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung anzusehen.
- Die Ausnahmebestimmung lt. Abs. (10) sollte eine optimale Ausnutzung bestehender Gebäude, insbesondere im Hinblick auf eine zusätzliche

Wohnraumschaffung, ermöglichen, um damit, ohne dass damit negative Auswirkungen auf öffentliche Interessen ableitbar sind, ein Optimum bezüglich eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu erreichen.

- Die Ausnahmebestimmungen lt. Abs. (11) sollten für Bestandsgebäude dem Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen ohne Anrechnung auf die bauliche Ausnutzung ermöglichen. Siehe diesbezüglich auch die Ausnahmebestimmungen bezüglich der Abstandsregelung § 8 Abs. (10)

Ad § 5 Bebauungsweise

- In der Marktgemeinde Maria Saal gibt es nur in Ausnahmefällen (z.B. in Zell) halboffene bzw. geschlossene Bebauungen. Die offene Bebauung entspricht dem Bedarf und der Bebauungsstruktur und wird, da damit auch keine nachbarschaftlichen Konflikte verbunden sind, als grundsätzliche Bebauungsweise festgelegt.
- Die raumplanerisch anzustrebende Verdichtung einer Bebauung, auch wenn aktuell nicht nachgefragt, sollte mit dem textlichen Bebauungsplan ermöglicht werden. Zur Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten (z.B. Kauf eines Grundstückes und der Nachbar baut ein Wohnhaus mit 2 Geschossen direkt an die Grundstücksgrenze; dies würde neben einer möglichen Beeinträchtigung der Wohnqualität auch eine Entwertung des Grundstückes nach sich ziehen) und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild (z.B. Brandschutzmauer bleibt Jahre oder ewig in der Einfamilienhaussiedlung stehen) ist die halboffene und die geschlossene Bebauung an Bedingungen erfüllt, welche z.B. für Bauträgerprojekte oder wenn zwei oder mehrere gemeinsam verdichtet bauen wollen - eine sonstige Eignung vorausgesetzt - kein Hindernis darstellen. In allen anderen Fällen werden mögliche Unstimmigkeiten im Vorhinein ausgeschlossen.
- Ein generelles an die Grundstücksgrenzen bauen innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete war aufgrund bestehender Wohnnutzungen (Betriebswohnungen) nicht zielführend. Mit der Bindung an öffentliche Interessen, wie vor allem die Gesundheit, wird darauf reagiert.

Ad § 6 Anzahl der Geschosse und Bauhöhen

- Die Festlegungen betreffend die Geschossanzahl richten sich generell nach der strukturellen Bestandserhebung, wobei entsprechend Abs. (4), (5), (6), (8) die Baubehörde im Einzelfall und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten die entsprechenden öffentlichen Interessen wie z.B. dem Ortsbildschutz zu berücksichtigen hat. Ziele sollten die Erhaltung und die Schaffung weitgehend einheitlicher Zonen der Höhenentwicklung und die Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten sein. Dies gilt insbesondere für, vor allem aufgrund der Bestimmungen von Teilbebauungsplänen, weitgehend einheitlichen

Siedlungsgebieten. So ist z.B. in einem 1,5 geschossigen Siedlungsgebiet die Errichtung eines 2,5 geschossigen Wohnhauses nicht zulässig. Die Errichtung eines 2,0 geschossigen Gebäudes mit z.B. einem flach geneigten Dach bis 25 Grad Neigung kann nach Einzelbeurteilung zulässig sein.

- Dachform und Dachneigung sind wesentlicher Bestandteil der Höhenentwicklung eines Gebäudes und damit entsprechend den Kriterien Bestandssituation, Höhenentwicklung und Ortsbildschutz für den Einzelfall im Bauverfahren vorzuschreiben. Bei der Beurteilung sollte der maximalen Höhenentwicklung ein besonderer Stellenwert eingeräumt werden. Zeitgemäße Bebauungen, welche z.B. aufgrund von der Dachformen wie Pult- und Flachdächer nicht der umgebenden Bebauung entsprechen, sind an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission gebunden (Abs. 10). Mit der Einbindung des Fachgremiums Ortsbildpflegekommission sollten einerseits ein zeitgemäßes Bauen und eine zeitgemäße Architektur in einer hochwertigen Qualität ermöglicht und nicht von vornherein ausgeschlossen werden und andererseits trotzdem eine Bedachtnahme auf den Ortsbildschutz in Form einer fachlichen Beurteilung sichergestellt werden. Qualitätsvolles zeitgemäßes Baues sollte grundsätzlich nicht durch bestehende Bebauungsstrukturen, welche überwiegend der Funktionalität, der Architektur, dem Zeitgeist und dem Selbstverständnis der vergangenen Jahrzehnte entsprechen, mit dem Argument des Ortsbildschutzes in Form einer zwingenden Erhaltung des Status quo, vor allem wenn dieser, aus heutiger Sicht, von zum Teil bescheidener Qualität ist, verhindert werden. Eine zeitgemäße Weiterentwicklung eines Ortsbildes ist seitens des Fachgremiums mit der zwingenden Erfordernis der Erhaltung des Status quo abzuwiegen.
- Die Abstimmung auf die durchschnittliche Geschosshöhe ist erfahrungsgemäß vor allem für Pultdächer eine praxismgerechte Lösung ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild ableitbar sind.
- Aufgrund der spezifischen und im Regelfall auf ein konkretes und besonderes Bauvorhaben abgestimmten Widmung Bauland Sondergebiet können im Rahmen dieser Verordnung keine konkreten Festlegungen betreffend die Geschossanzahl bzw. die Gebäudehöhe getroffen werden. Diese sind entsprechend dem spezifischen Bedarf und den öffentlichen Interessen seitens der Baubehörde gegebenenfalls im Einzelfall zu prüfen und baubehördlich vorzuschreiben.
- Die Fixierung der Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und der projektierten Geländehöhen im Rahmen des Bauverfahrens entsprechend öffentlicher Interessen und der jeweiligen Lage ist wesentlich für die Höhenentwicklung, den Ortsbildschutz und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten.
- Für gewerbliche Bauten ist eine Regelung bezüglich maximaler Gebäudehöhen zweckmäßiger als die Festlegung von max. zulässigen Geschossanzahlen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,00 m deckt den abschätzbaren Bedarf von ca. 95 % potentieller Betriebe ab. Im Einzelfall ist die Zulässigkeit der

Bauhöhe entsprechend öffentlichen Interessen abzuwägen und im Bauverfahren festzuschreiben.

- Die Regelung mit dem zusätzlichen Kellergeschoss in Hanglagen entspricht den praktischen Anforderungen und einer optimalen funktionalen Nutzung des Baugrundstückes ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild ableitbar sind. Die seitlichen Anschüttungen bzw. „Eingrabungen“ sollten den möglichen dreigeschossigen Charakter des Gebäudes minimieren.
- Aufgrund der unterschiedlichen bestehenden baulichen Höhenentwicklungen, der unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten, der besonderen Erfordernis eines Ortsbildschutzes für den historischen Kernbereich Maria Saal, das Ensemble um den Dom Maria Saal, den denkmalgeschützten Gebäuden und den damit unterschiedlich in das Ortsbild integrierbaren Bauhöhen ist die maximal zulässige Bauhöhe im Einzelfall entsprechend der angrenzenden Bebauungen und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit im Einzelfall festzulegen.

Ad § 7 Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen

- Mit den Festlegungen sollte den absehbaren Erfordernissen hinsichtlich einer in der Praxis funktionierenden Straßen- und Stellplatzinfrastruktur entsprochen werden.
- Mit den Ausnahmebestimmungen für den innerörtlichen Bereich sollte eine angestrebte Verdichtung und eine funktionale Aufwertung bestehender Ortszentren aufgrund bereits bestehender Strukturen nicht unnötig erschwert werden.

Ad § 8 Baulinien

- Die 5/10 Abstandsregelung, welche entgegen den Kärntner Bauvorschriften (6/10 Regelung) geringfügigere Abstände zur Grundgrenze zulässt, entspricht dem bisherigen allgemeinen Bebauungsplan. Diese Regelung hat sich in der Praxis, entsprechend den Beurteilungen des ständig beauftragten Bausachverständigen Ing. Liendl und des Bauamtes der Marktgemeinde Maria Saal, als positiv erwiesen.
- Die Sonderregelung der Abstandsflächen in Bauland Gewerbe- und Industriegebieten sollte in diesen nur zeitweiligen genutzten Gebieten eine entsprechende Verdichtung ermöglichen. Dies auch deswegen, weil diesbezügliche Flächenangebote aufgrund von Nutzungseinschränkungen in der Marktgemeinde Maria Saal nur sehr begrenzt zur Verfügung stehen.

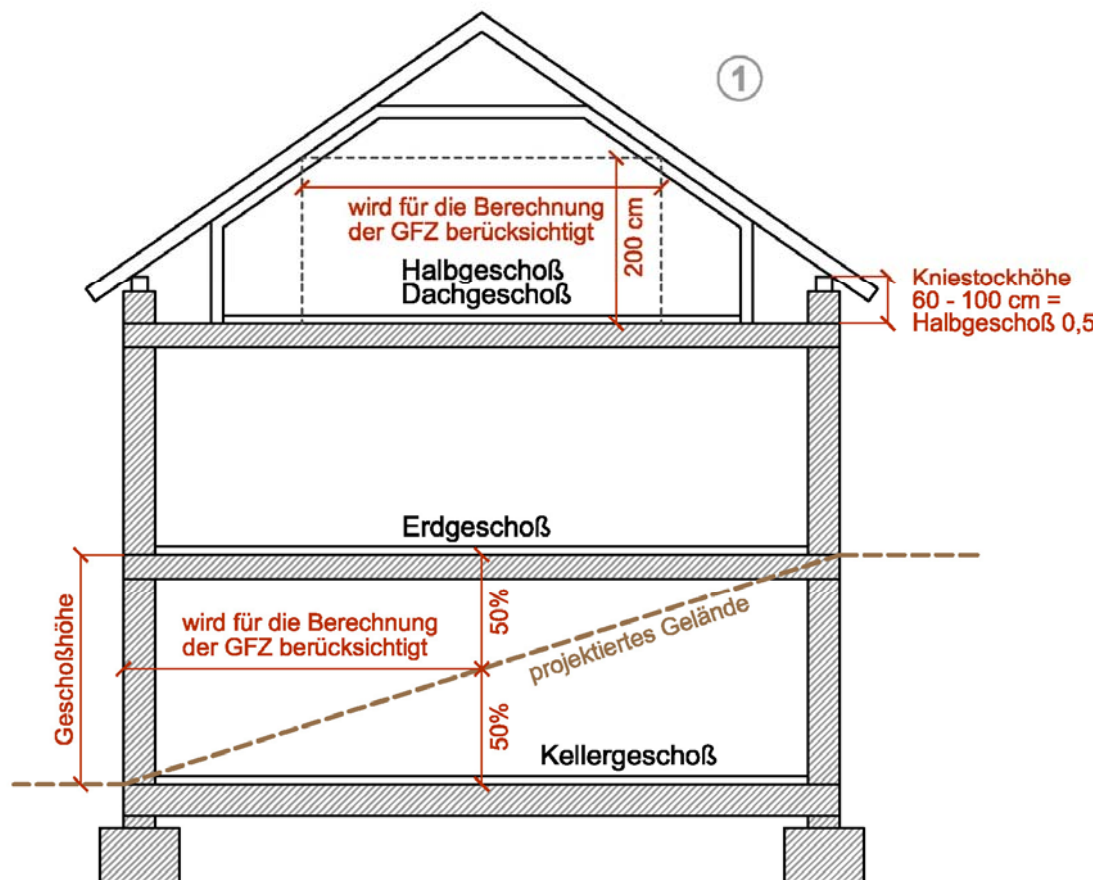
- Die Ausnahmeregelungen für die Nebengebäude entsprechen weitgehend dem bestehenden allgemeinen Bebauungsplan, wobei die Intensität einer möglichen Ausnutzung entsprechend von Bedachnungen auf das Ortsbild und den Nachbarschaftsschutz beschränkt wurde. Zum Schutz des Nachbarn und des Ortsbildes dürfen Nebengebäude udgl. auch zum Nachbargrundstück in der Höhe nicht mehr als 3,00 m in Erscheinung treten.

Ad § 9 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

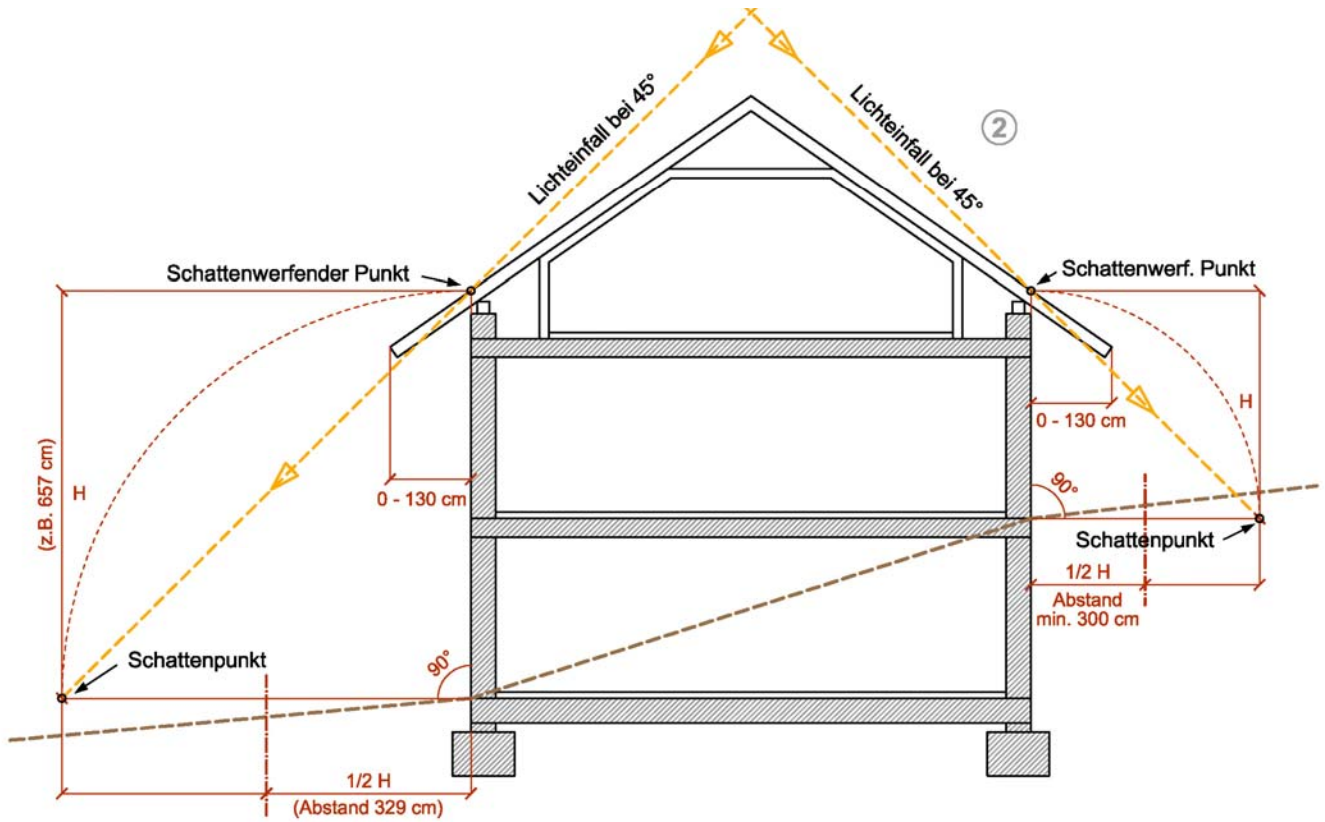
- Die diesbezüglichen formalrechtlichen Vorgaben sind in § 26 K-GplG geregelt.
- Die Erforderlichkeit der Überführung der bis Ende der 50er Jahre zurückreichenden Teilbebauungspläne in den Geltungsbereich des (neuen) textlichen Teilbebauungsplanes wird in Punkt H) begründet.

A2 Erläuterungsskizzen zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes

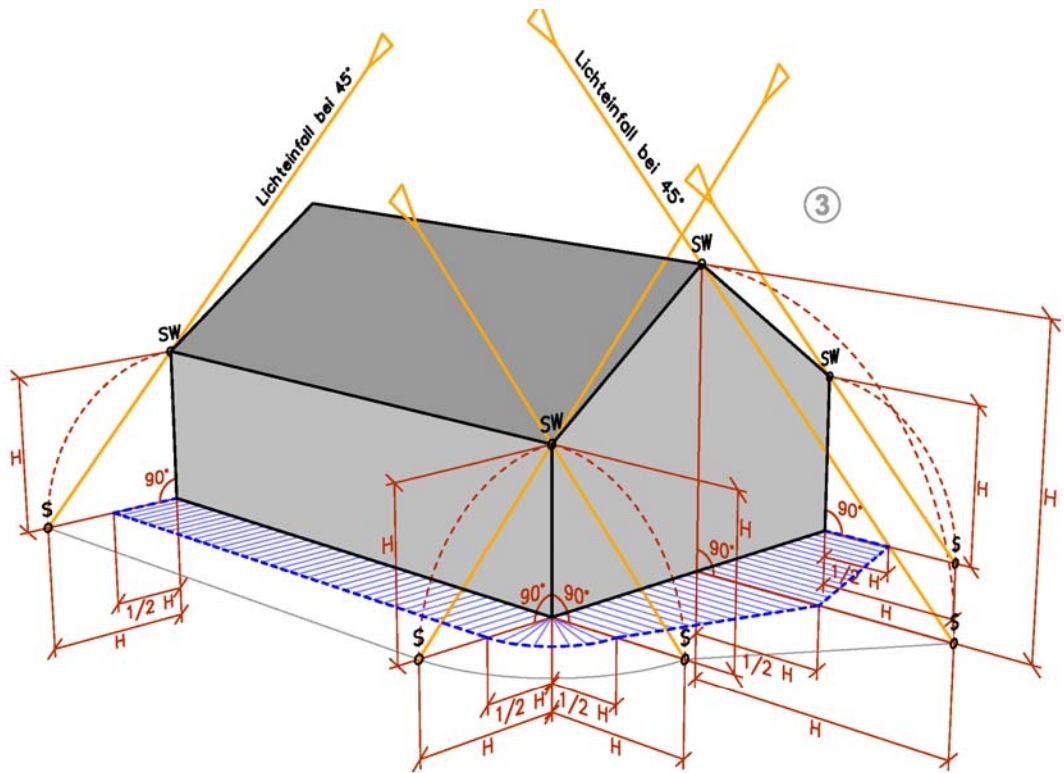
Skizze 1:



Skizze 2:

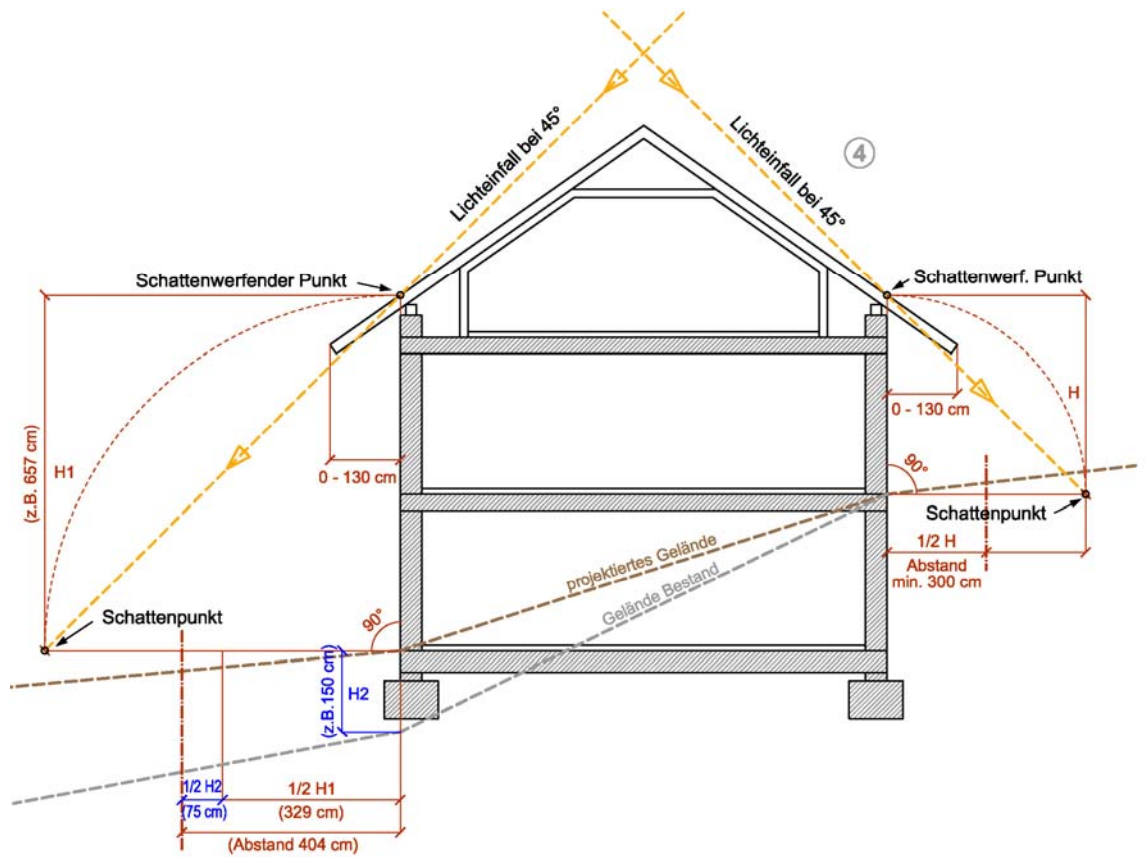


Skizze 3:

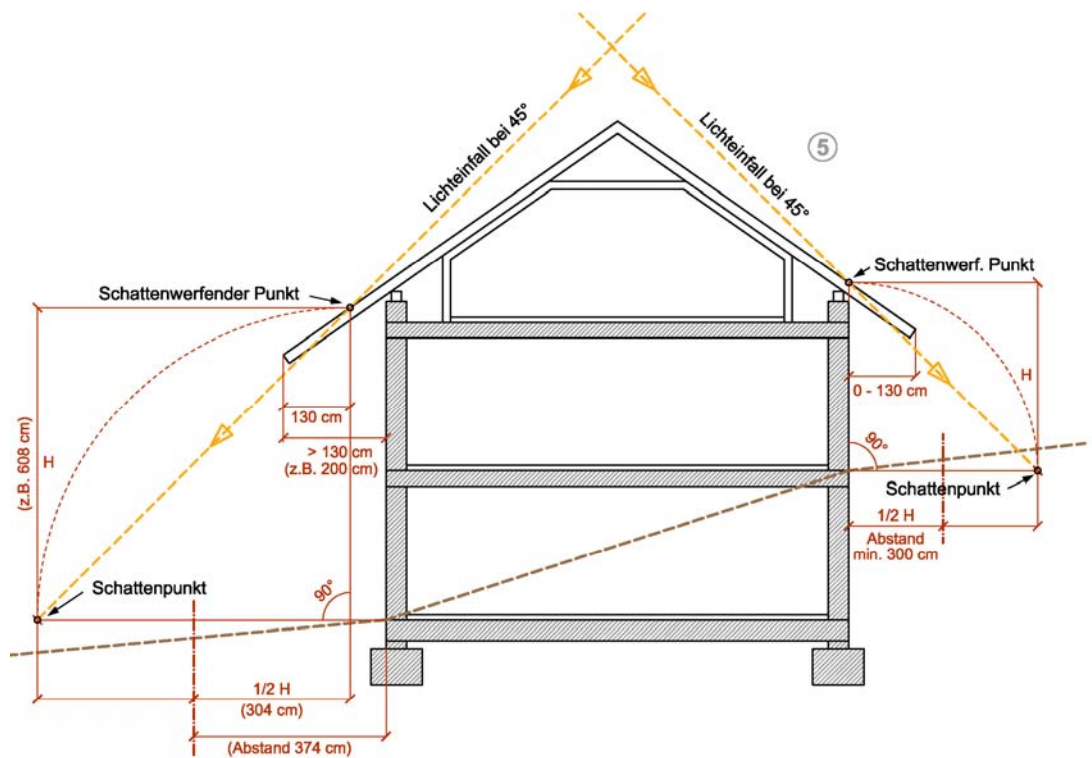


SW ... Schattenwerfender Punkt
 S Schattenpunkt

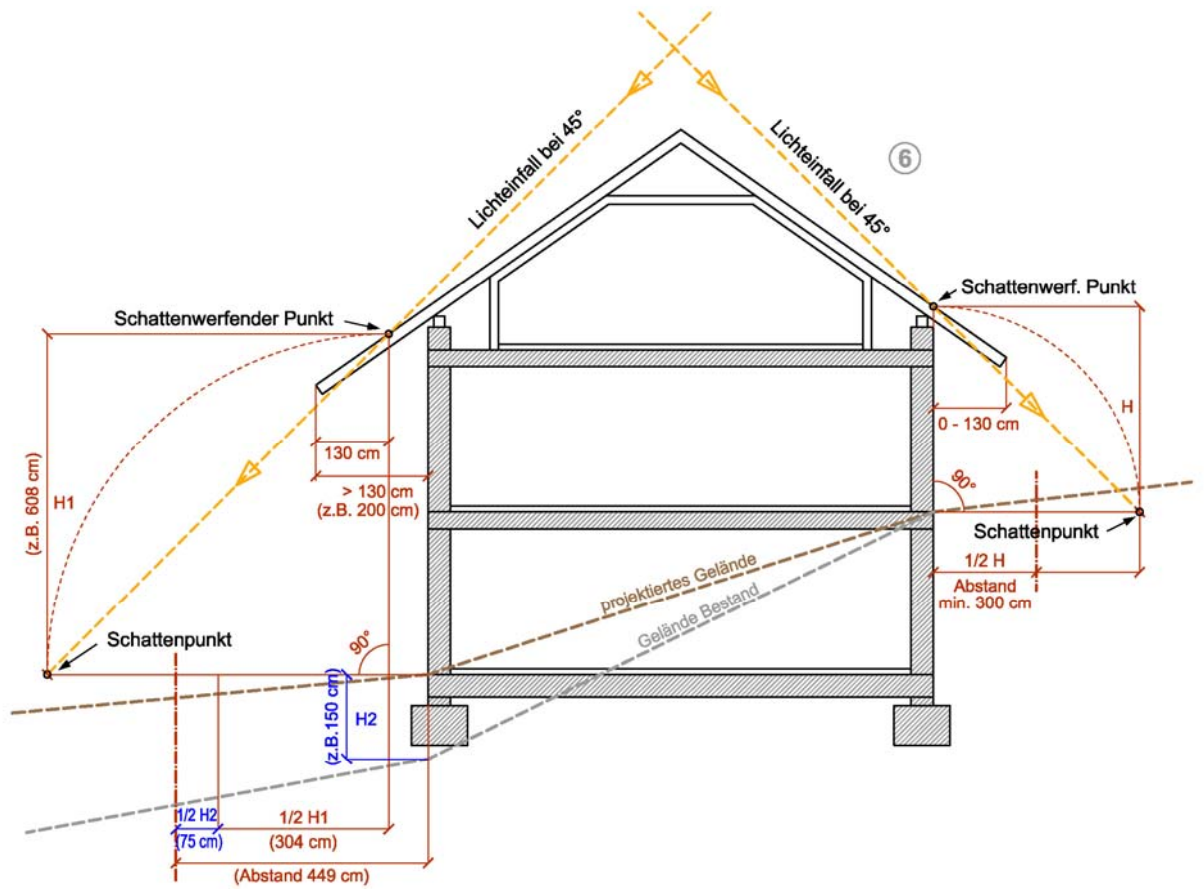
Skizze 4:



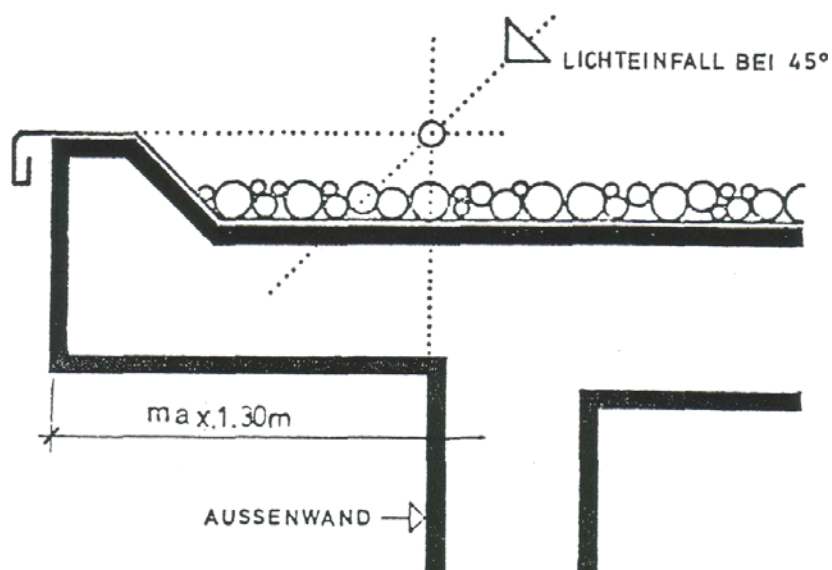
Skizze 5:



Skizze 6:

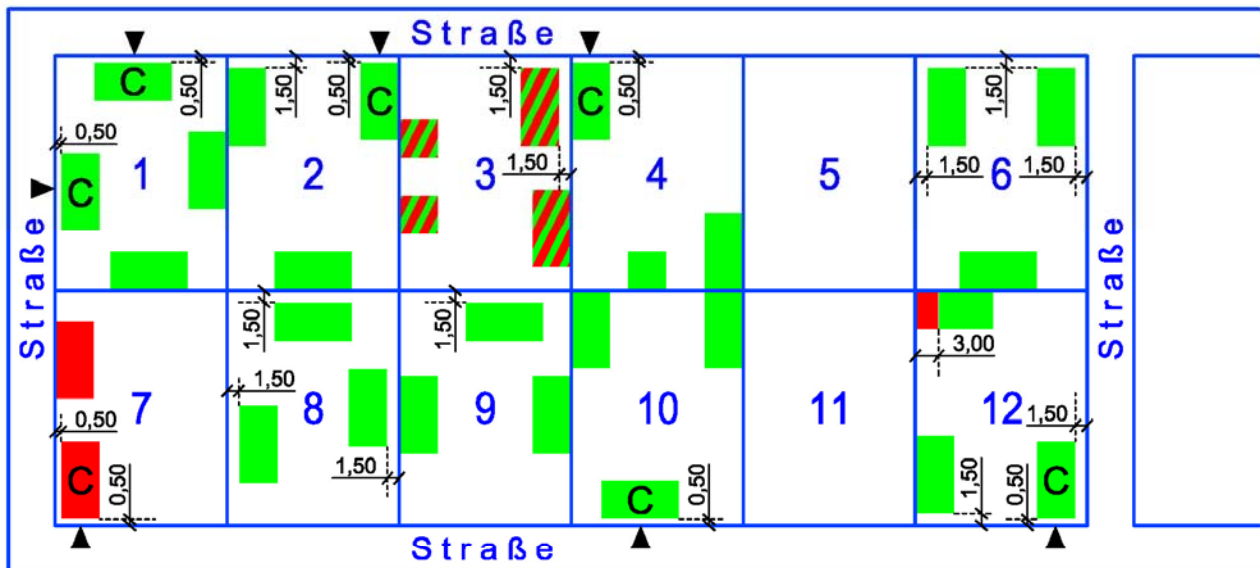


Skizze 7:



Skizze 8:

8



LEGENDE



Baugrundstück, nummeriert 1-12



Bauvorhaben zulässig



Bauvorhaben entweder/oder zulässig



Bauvorhaben unzulässig

G e b ä u d e t y p :



Nebengebäude z.B. 5 x 5 m

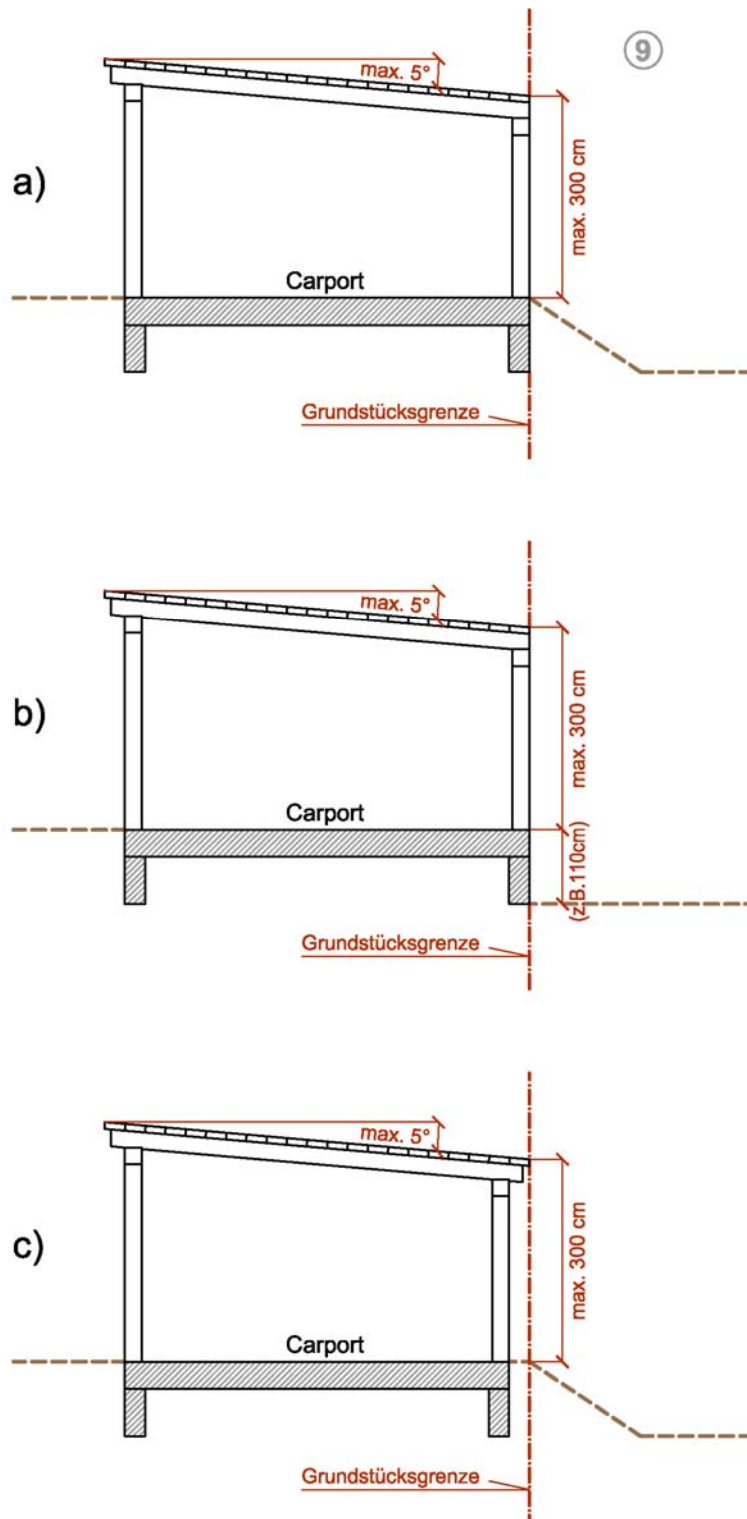


Nebengebäude z.B. 10 x 5 m



Carport mit Zufahrtsrichtung z.B. 10 x 5 m

Skizze 9:



- a) zulässig
- b) nicht zulässig, weil zum Nachbarn Höhe über 3,00 m in Erscheinung tritt
Lösung: gemeinsame Bauführung-Geländeanhebung
- c) zulässig (anbauen an die Grundstücksgrenze)

Skizze 10:

a)



b)



c)



- a) bauliche Anlage
- b) bauliche Anlage
- c) Gebäude