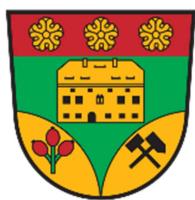


Nationalparkgemeinde Großkirchheim

9843 Großkirchheim, Döllach 47
www.grosskirchheim.gv.at



TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN NEUVERORDNUNG 2018

Verordnung

Erläuterungen

BESCHLUSSEXEMPLAR

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Großkirchheim
vom 23.03.2018, Zahl: 031-2/2018
mit der ein

T e x t l i c h e r B e b a u u n g s p l a n

für das Gemeindegebiet der Gemeinde Großkirchheim erlassen wird

Aufgrund der §§ 24 bis 26 des K-GpI G 1995 LGBI. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBI. 24/2016 wird verordnet:

§ 1 Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Gemeinde Großkirchheim, die im geltenden Flächenwidmungsplan gem. § 3 K-GpI G als Bauland gewidmet und gemäß § 5 Abs. 2a K-GpI G als Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes (kurz Grünland – Hofstelle) festgelegt sind.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan erlassen wurde.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Großkirchheim zur Gänze oder teilweise als Bauland oder als Grünland – Hofstelle gewidmetes Grundstück.
- (2) Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 500 m².
- (3) Ausgenommen von den Bestimmungen des Absatzes (2) sind Grundstücke, auf welchen sich Gebäude mit bauhistorisch wertvoller Bausubstanz befinden sowie Grundstücke, auf welchen Gebäude und bauliche Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur mit Öffentlichkeitscharakter oder private Kleinobjekte, wie Einzelgaragen, Holzhütten und Holzlagen oder Gerätehütten, errichtet werden.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Als bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgelegt.
- (2) Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (3) Verfügt ein Baugrundstück über mehr als 1.500 m², so sind bei der Berechnung der GFZ als Fläche des Baugrundstückes 1.500 m² heranzuziehen.
- (4) Als Bruttogeschoßfläche bei Vollgeschossen gelten die Flächen der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand.
- (5) Kellergeschosse sind Geschosse unterhalb des Erdgeschosses.
- (6) Kellergeschosse sind bei der Berechnung der GFZ als Bruttogeschoßfläche zu berücksichtigen, wenn die Rohdeckenoberkante - auch nur an einer Seite - mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegen.
- (7) Dachgeschosse sind bei der Berechnung als Bruttogeschoßfläche zu berücksichtigen, wenn die Höhe der Fußpfettenoberkante - gemessen ab der Rohdeckenoberkante des letzten Vollgeschosses - mehr als 1,50 m beträgt.
- (8) Loggien mit dreiseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sind in die GFZ einzurechnen.
- (9) Sämtliche Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind bei der Berechnung der GFZ zu berücksichtigen.
- (10) Balkone, Terrassen, Sonnenschutzdächer und überdachte Müllplätze bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt.
- (11) Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen der öffentlichen Energie- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Objekte für Feuerwehren bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt.
- (12) Eine Überschreitung der erlaubten GFZ-Obergrenze bei Bestandsobjekten ist einmalig im Ausmaß von weiteren 20 % der Bestandskubatur möglich, wenn durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder eines die Gemeinde beratenden Architekten oder Raumplaners der Nachweis erbracht wird, dass durch das Bauvorhaben die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
- (13) Von den Bestimmungen des § 3, Absätze 3 bis 12, ausgenommen sind Gebäude oder bauliche Anlagen landwirtschaftlicher Hofstellen.

§ 4 Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung kann im gesamten Wirkungsbereich dieser Verordnung je nach örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bebauungsweise erfolgen.
- (2) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden.
- (3) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze bzw. an dem Nachbargebäude angebaut, sonst jedoch an allen anderen Seiten freistehend errichtet werden.
- (4) Eine halboffene Bebauungsweise ist dann zulässig, wenn die Bebauung von zwei betroffenen Baugrundstücken gleichzeitig erfolgt. Jedenfalls sind beide Bauvorhaben gleichzeitig zu beantragen und die Bauverfahren sind zeitlich parallel abzuhandeln.
- (5) Eine geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an die Nachbargrundgrenzen bzw. an den Nachbargebäuden angebaut werden.
- (6) Eine geschlossene Bebauungsweise ist dann zulässig, wenn für das jeweilige Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder eines die Gemeinde beratenden Architekten oder Raumplaners der Nachweis erbracht wird, dass die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.

§ 5 Geschossanzahl und Bauhöhe

- (1) Die maximal zulässige Geschossanzahl wird generell mit drei Vollgeschossen festgelegt.
- (2) In Einzelfällen ist in Steillage mit einer Geländeneigung von mindestens 35 % (Ermittlung durch orthografische Messung im Kagis entlang der Falllinie über eine Länge von 50 m) die Errichtung eines bis zu 3,00 m hohen Gebäudesockels erlaubt. Gegebenenfalls ist für das jeweilige Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder eines die Gemeinde beratenden Architekten oder Raumplaners der Nachweis zu erbringen, dass dabei die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
- (3) Bei bestehenden Gebäuden mit drei Vollgeschossen ist die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses mit einer Höhe der Fußpfettenoberkante von höchstens 1,50 m, ausgehend von der Rohdeckenoberkante des letzten Vollgeschosses, zulässig. Für das jeweilige Bauvorhaben ist seitens der Baubehörde ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder eines die

Gemeinde beratenden Architekten oder Raumplaners, einzuholen, welches den Nachweis erbringt, dass durch den geplanten Dachausbau die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.

- (4) Das Dachgeschoss ist ab einer Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,50 m, ausgehend von der Rohdeckenoberkante des letzten Vollgeschosses, bei der Bemessung der erlaubten Geschossanzahl als Vollgeschoss zu berücksichtigen.
- (5) Kellergeschosse oder freistehende Gebäudesockel, die einschließlich ihrer Rohdecke auch nur an einer Seite mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegen, sind bei der Bemessung der erlaubten Geschossanzahl als Vollgeschoss zu berücksichtigen.
- (6) In den als Grünland - Hofstelle gewidmeten Bereichen wird bei Hallenbauwerken die maximal zulässige Bauhöhe mit 12,00 m und die Traufenhöhe mit 10,00 m festgelegt. Ausgangshöhe zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Traufenhöhe bei Hallenbauwerken ist der tiefste Punkt des anschließenden projektierten Geländes.

§ 6 **Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die Mindestparzellenbreite für neu anzulegende Gemeindestraßen, Ortschafts- und Verbindungsstraßen sowie für Privatwege mit Erschließungsfunktion von bis zu fünf Objekten wird mit 5,00 m festgelegt.
- (2) Wenn mit der neu anzulegenden Straße mehr als fünf Objekte erschlossen werden sollen, wird die Mindestparzellenbreite mit 6,00 m festgelegt.
- (3) Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss, kann eine im Ausmaß der erforderlichen Böschungsbreiten erweiterte Straßenparzelle festgelegt werden.
- (4) Nachstehende Anzahl an PKW-Abstellplätzen sind auf der Grundparzelle oder im Umkreis von 200 m nachzuweisen:

a) Ein- und Zweifamilienwohnhaus	2,0 pro Wohneinheit
b) Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 Wohneinheiten)	1,5 pro Wohneinheit
c) Gaststättenbetrieb	1,0 pro 15 m ² Gastraumfläche
d) Gaststättenbetrieb mit Gästebetten, Hotel, Appartementhaus	1,0 pro 3 Gästebetten zzgl. 1,0 pro 15 m ² Gastraumfläche
e) Geschäft und sonstiger Handelsbetrieb	1,0 pro 35 m ² Nettonutzfläche
f) Büro- und Verwaltungsgebäude	1,0 pro 35 m ² Nettonutzfläche
g) Gewerbebetrieb	1,0 pro 60 m ² Nettonutzfläche
- (5) Die Mindestgröße von PKW-Abstellplätzen wird mit 2,50 m x 5,00 m festgelegt.

§ 7 Baulinien

- (1) Die Baulinie im Bezug zu vorbeiführenden Erschließungsstraßen ist im Sinne dieser Verordnung die Bauflucht, welche sich durch die dominierende Umgebungsbebauung ergibt.
- (2) Eine bereits durch vorhandene Umgebungsbebauung bestehende Bauflucht ist im Rahmen des Bauverfahrens zu erfassen und bei der Situierung neu entstehender Gebäude (Hauptgebäude) zu berücksichtigen.
- (3) Für alle übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (LGBI. Nr. 58/1985 idgF.).

§ 8 Baugestaltung

- (1) Die Dachform für alle Hauptgebäude soll der umgebenden Bebauung angepasst werden. Flachdächer für Hauptgebäude sind im gesamten Gemeindegebiet nicht zulässig.
- (2) Dachgauben mit einer Dachneigung unter 10 Grad dürfen nicht mit aufgeständerten Solar- oder Photovoltaikpaneelen bestückt werden.
- (3) Die maximale Horizontalentwicklung von Dachgauben soll der Größe des Gebäudes angepasst werden.
- (4) Bei Nebengebäuden, Zubauten, Vordächern usw. sind als Dachform auch das Pult- und Flachdach zulässig.
- (5) Die Wahl des Farbtones der Dacheindeckung ist jener der weiteren umgebenden Bebauung anzupassen.
- (6) Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt sein.
- (7) Sonnenenergiepaneele (Photovoltaik- und Solaranlagen) auf Dächern sind nach Möglichkeit in die Dachhaut zu integrieren. Nicht vermeidbare Aufständerungen sollen unter der Firsthöhe liegen.
- (8) Die Fassadenhauptfarbe ist den umliegenden Gebäuden anzupassen. Bei Abweichungen ist ein Farb- und Gestaltungsmuster für Fassaden, Sockelzonen und sonstigen Natur- oder Kunststeinmauerwerken der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen.
- (9) Abweichungen von den Bestimmungen des § 8 Abs. (1) bis (8) sind dann zulässig, wenn für das jeweilige Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder eines die Gemeinde beratenden Architekten oder Raumplaners der Nachweis erbracht wird, dass durch andere gestaltwirksame Baumaßnahmen die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben. Es steht sowohl der Baubehörde als auch

dem Bauwerber das Recht zu, im selben Ausmaß die Ortsbildpflegekommission und/oder einen Architekten und/oder einen Raumplaner in Anspruch zu nehmen.

- (10) Ausgenommen von den Bestimmungen des §8 Abs. (1) bis (8) sind unter Denkmalschutz stehende Objekte (Gebäude und bauliche Anlagen gemäß §2, §2a und § 3 DMSG 1923 idgF.) sowie Objekte, die substantiell der Goldbergbauzeit (16. bis Mitte 18. Jhd.) zuzuordnen sind.
- (11) Für unter Denkmalschutz stehende Bauobjekte und Objekte, die substantiell der Goldbergbauzeit zuzuordnen sind, ist bei Um-, Zu- und Aufbauten sowie bei maßgeblicher Veränderung der Baugestalt durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder eines die Gemeinde beratenden Architekten oder Raumplaners der Nachweis zu erbringen, dass die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
- (12) Für unter Denkmalschutz stehende Bauobjekte ist bei jeder Form der baulichen Veränderung das Bundesdenkmalamt beizuziehen.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gem. § 26 (5) K-GpIG 1995 LGBI Nr. 23/1995 idgF. am Tag nach der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

§ 10 Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten folgende Verordnungen außer Kraft:

Textlicher Bebauungsplan vom 26.02.1993, Zahl: 0310-0132/1993, genehmigt durch die Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau am 06.04.1993, Zahl: 5360/12/92,

geändert durch die Verordnung vom 27.05.1994, Zahl: 004-1-0129/1994, genehmigt durch die Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau am 23.08.1994, Zahl: 5360/19/92,

abermals geändert am 31.05.2001, Zahl: 0310/2001, genehmigt durch die Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau am 03.07.2001, Zahl: 746/4/01.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:
Peter Suntinger

Erläuterungen zum Textlichen Bebauungsplan Neuverordnung 2018 der Gemeinde Großkirchheim

1. Gesetzlicher Auftrag und Ziel der Arbeit

Gemäß § 24, Abs. 2 des K-GpIG 1995 idgF. wird für die als Bauland und für die als Grünland Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gewidmeten Flächen ein Textlicher Bebauungsplan erlassen, in dem folgende Bebauungsbedingungen nach § 25, Abs. 1, festzulegen sind:

- a) die Mindestgröße der Baugrundstücke
- b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- c) die Bebauungsweise
- d) die Geschossanzahl oder die Bauhöhe und
- e) das Ausmaß der Verkehrsflächen

Darüber hinaus werden notwendigste baugestalterische Bestimmungen zur bestmöglichen Erhaltung des gesamtheitlich ländlichen Ortsbildes der einzelnen Dörfer, Ortschaften, Siedlungen, Weiler und Bauernhöfe verordnet.

Der Textliche Bebauungsplan stellt ein vorausschauendes und objektives Planungsinstrument der Gemeinde mit deutlich erhöhter Aussageschärfe auf Bebauungsebene dar.

Die wesentlichen raumordnungsrelevanten und baugestalterischen Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind:

- Geordnete künftige Bebauung in den für die Erweiterung und Ergänzung der Siedlungsgebiete vorgesehenen Flächen, welche im Flächenwidmungsplan der Gemeinde mit Bauland oder Grünland Hofstelle belegt sind.
- Geordnete künftige Sanierung bestehender Gebäude auf den Flächen, welche im Flächenwidmungsplan der Gemeinde mit Bauland oder Grünland Hofstelle belegt sind.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen in Bezug zur umgebenden Siedlungsstruktur
- Gezielte Bebauungsbestimmungen in Bezug zum freien Kulturlandschaftsgefüge
- Orientierung an regional traditionellen Bauformen
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.

Hinausgehend über die in der Verordnung festgelegten Mindestbestimmungen finden sich in den Erläuterungen baugestalterische Empfehlungen im Bezug zur Charakteristik des gesamtheitlichen Siedlungssystems der Gemeinde. Diese sollen im Einzelfall seitens der Baubehörde im Rahmen eines Beratungsgespräches der Bauherrschaft vorgeschlagen werden:

- Detaillierte Empfehlungen hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen und Deckungsmaterialien
- Detaillierte Empfehlungen zur Färbelung
- Empfehlungen hinsichtlich Errichtung von Böschungsmauern
- Empfehlungen hinsichtlich Errichtung von Einfriedungen
- Empfehlungen hinsichtlich Bepflanzungsmaßnahmen
- Empfehlungen hinsichtlich Errichtung und Gestaltung von Dorfstraßen
- Empfehlungen hinsichtlich Installation und Situierung von Solar-Energieanlagen
- Detaillierte Empfehlungen bei Bauführungen im Bereich von landwirtschaftlichen Hofstellen und sonstigen gewerblichen Anlagen

2. Grundlagenforschung

2.1 Planungsablauf

Im Zuge der Arbeiten zur Grundlagenforschung wurden sämtliche Baulichkeiten auf den als Bauland gewidmeten Flächen hinsichtlich ihrer Nutzungen erhoben, kartiert und wesentliche Elemente des Ortsbildes fotografisch festgehalten.

Weiters wurde in Zusammenarbeit mit der örtlichen Verwaltung und mit Proponenten der örtlichen Gemeindevertretung die bislang rechtskräftige Verordnung auf ihre inhaltlichen Mängel überprüft und ein erster Entwurf zur neuen Verordnung hergestellt. Dieser Entwurf wurde neuerlich diskutiert, ergänzt und geändert sowie anschließend der Aufsichtsbehörde mit der Bitte um fachliche Unterstützung vorgelegt.

2.2 Kurzbeschreibung der Siedlungsbereiche

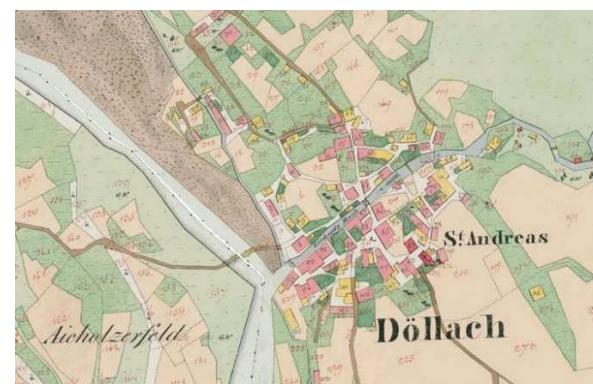
2.2.1 Ortschaft Döllach

Der historische Ortskern hat sich am Bachlauf des Zirknitzbaches ab seinem Austritt aus der schluchtartigen Zirknitzgrotte bzw. rund um die Filialkirche hl. Andreas (erste Erwähnung 1389) entwickelt und weist großteils eine beachtliche bauliche Dichte und Geschlossenheit auf. Die Renaissance-Schlossanlage, einst solitär gelegen, befindet sich nunmehr innerhalb des Siedlungssystems.

Substantiell verfügt der Ort über mehrere bauhistorisch wertvolle Einzelgebäude, welche zumindest im Kern der Goldbergbauzeit (vermutlich ab dem 13. Jahrhundert bis in die Mitte 19. Jahrhundert) zuzuordnen sind.



Josephinische Landesaufnahme (1763-1787)



Franziszeischer Kataster (1817-1861)



Die Ortschaft ist von der Siedlungsform als inneralpines Haufendorf zu charakterisieren. Im kompakt strukturierten Altort sind alle wesentlichen Einrichtungen und Betriebe angesiedelt.

Das intakte Erscheinungsbild der Ortschaft ist durch verhältnismäßig geringe Überformungen im Ortskern in seiner historischen Gestalt weitestgehend erhalten geblieben. Die Siedlungsstruktur ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Baukörper: Neben alten steingemauerten Gebäudesubstanzen finden sich landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit ländlichen Bauformen und maßgeblichen Einsatz von Holz. Einfamilienhäuser, mehrgeschossige Wohngebäude, gewerblich-touristisch und sonstige gewerblich genutzte Objekte wechseln sich ab. Die Bebauung weist überwiegend zwei bis zweieinhalb Vollgeschosse auf. Die Dachlandschaft wird geprägt von ausschließlich Satteldächern und besitzt auch hinsichtlich der Farbgebung ein im weitesten Sinne einheitliches Aussehen (vorwiegend Grautöne). Insgesamt liegt ein homogenes Siedlungssystem vor.

Um den Ortskern haben sich nach Nordosten und vorwiegend nach Süden und Südosten Einfamilienhausbebauungen entwickelt. Nordöstlich und südöstlich des Ortes steigen die Hänge in Richtung Mitten und Mitteldorf an.



2.2.2 Ortschaft Mitteldorf

Der ursprüngliche Kirchenweiler Mitteldorf hat sich am Schwemmkegel des Frauenbaches, ca. 100 m oberhalb der Talsohle des Mölltales, gebildet. Die historische Besiedelung befindet sich rund um die katholische Filialkirche Maria Dornach (erste urkundliche Erwähnung im Jahr 1365). Dort bestehen mehrere landwirtschaftlichen Hofstellen, welche dispers angeordnet sind und daher für sich kein Ortszentrum ausbilden. In der jüngsten Bauperiode wurde der ehemals kleine Weiler durch zahlreiche Einfamilienhäuser großflächig erweitert, wodurch die Ortschaft mit dem Hauptort Döllach zusammengewachsen ist. Auch von der südlich gelegenen Nachbarortschaft Sagritz trennt Mitteldorf lediglich ein schmaler Freibereich.

Die Bebauung ist auch hier ländlich geprägt und weist überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Vielfach besitzen die Hauptbaukörper talseitig freistehende Kellergeschosse.

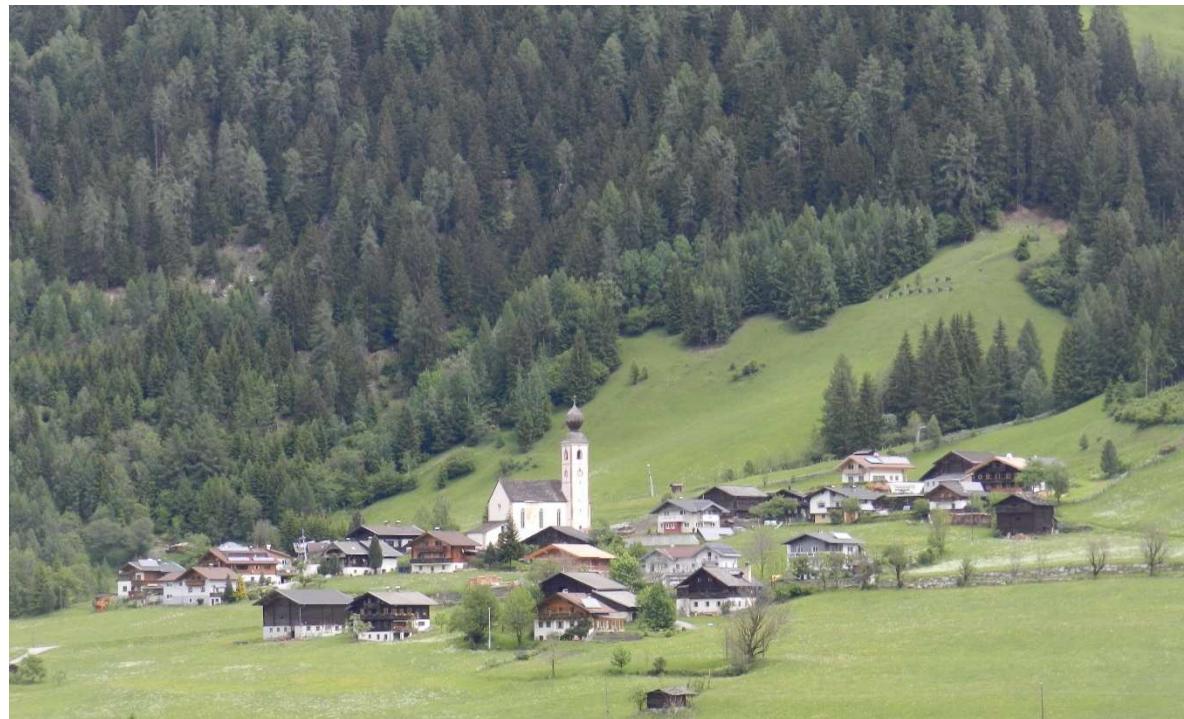
Die Dachlandschaft wird ebenso von Satteldächern in Grautönen dominiert. Insgesamt liegt ein sehr homogenes Siedlungssystem vor.



Josephinische Landesaufnahme (1763-1787)



Franziszeischer Kataster (1817-1861)



2.2.3 Ortschaft Sagritz

Die ursprüngliche Kirchensiedlung Sagritz liegt in Hanglage linksufrig der Möll. Die katholische Pfarrkirche hl. Georg wurde im Jahre 1271 erstmals urkundlich erwähnt und prägt seitdem das Ortsbild. 1273 wurde die Pfarre zur Propstei erhoben. Als Propsthof fungierte der Litzelhof unterhalb der Pfarrkirche, dessen historisches Aussehen (Ausnahme südlicher Zubau) bis heute erhalten geblieben ist. Die geschichtlich bedeutsamen Gebäude prägen das Ortsbild und stellen baukulturell wertvolle Bauobjekte dar. Heute findet sich ein gemischt strukturierter Siedlungsbereich, bestehend aus den historischen Bauten im Zentrum und Einfamilienhausbebauung, die sich in den letzten Jahrzehnten bandartig südlich und nördlich des Dorfkerns gebildet hat.

Die Bebauung weist überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Die Hauptbaukörper wurden in Hangrichtung ausgerichtet und besitzen vielfach talseitig freistehende Kellergeschosse. Die Dachlandschaft wird dominiert von grauen Satteldächern. Die historischen Ensembles sowie Gebäude mit ziegel- oder steingemauerten Sockel- und Erdgeschosszonen sowie geziimmerten oder mit Holz geschalteten Ober- und Dachgeschossen prägen markant das Ortsbild.



Josephinische Landesaufnahme (1763-1787)

Franziszeischer Kataster (1817-1861)





2.2.4 Landwirtschaftliche Gehöfe und Gehöftgruppen

In den Weilern und Gehöftgruppen finden sich vielfach erhaltenswerte Objekte, welche in ihrer Form der traditionellen bäuerlich-ländlichen Volks-Architektur zuzuordnen sind. Vereinzelt ist auch der sogenannte Osttiroler Paarhof (Wohnobjekt mit Laberhaus und nebenbei Wirtschaftsobjekt mit Tennenbrücke bergseitig, meist in extremer Steillage) vorzufinden.

Die Wohnobjekte bestehen zumeist aus zwei Vollgeschossen und besitzen vielfach talseitig freistehende Kellergeschosse und Schlafräume in den Dachgeschossen.

Die Dachlandschaft wird ebenso geprägt von kleinteiligen Deckungsmaterialien in grauen Farbtönen oder mit Holzschindeln. Alle Hauptgebäude sind mit einem Satteldach ausgestattet.



3. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung

§ 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen sowie die als Grünland Hofstelle gewidmeten Flächen im gesamten Gemeindegebiet. Er gilt auch für jene Flächen, die erst in späterer Folge als Bauland oder Grünland Hofstelle gewidmet werden.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Es wird dabei der unterste Grenzwert angegeben, welcher nicht unterschritten werden darf (Ausnahmen gemäß Abs. 3).

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Durch die verhältnismäßig hohe zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 soll grundsätzlich die bestehende Bausubstanz bestmöglich genutzt werden können. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sämtliche Bauwerke am Grundstück bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen sind.

Die Geschossflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet.

§ 4 Bebauungsweise

Grundsätzlich ist im gesamten Gemeindegebiet die offene und halboffene Bebauungsweise zulässig. Die geschlossene Bebauungsweise ist für bestehende Bausubstanzen im Kerngebiet der Ortschaft Döllach vorgesehen bzw. in Anwendung zu bringen. Dies gilt ebenso für mögliche Teilungen.

§ 5 Geschossanzahl und Bauhöhe

Generell soll die Bebauung im gesamten Gemeindegebiet nicht mehr als drei Vollgeschosse aufweisen. Lediglich in extremer Steillage ist ein weiteres Sockel- bzw. Kellergeschoss freistehend erlaubt.

§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

Für neu anzulegende Straßen und Wege mit Erschließungsfunktion sind die Mindestbreiten gemäß Abs. 1 und 2 zu berücksichtigen. Sie beziehen sich auf die Parzellenbreite und nicht auf die Breite der befestigten Oberfläche.

Beim Altbestand von Verkehrsflächen ist zu berücksichtigen, dass unter Beachtung der bestehenden Baurechte die noch vorhandenen Möglichkeiten zu einer verkehrsgerechten Lösung zu nutzen sind.

§ 7 Baulinien

Grundsätzlich sind die Abstandsregelungen der §§ 4-10 der Kärntner Bauvorschriften zu berücksichtigen. Hin zu den vorbeiführenden Erschließungsstraßen ist die Lage der Umgebungsbebauung zu beachten.

§ 8 Baugestaltung

Siehe nachfolgenden Punkt 4 - Baugestalterische Empfehlungen im Bezug zur Charakteristik des gesamtheitlichen Siedlungssystems der Gemeinde.

4. Baugestalterische Empfehlungen im Bezug zur Charakteristik des gesamtheitlichen Siedlungssystems der Gemeinde

4.1 Dachformen, Dachneigungen und Deckungsmaterialien

Im Gemeindegebiet überwiegt das Satteldach.

Es wird empfohlen, die Dachform neu entstehender Objekte jenen der umliegenden Bauobjekte anzupassen, um die prägende Harmonie der Dachlandschaft beizubehalten. In Bereichen, wo ein typisch dörfischer Charakter vorliegt, kann insbesondere das Flachdach, aber auch das Pultdach zu unerwünschten Dissonanzen im System führen. Da durchwegs ein sehr gemischtes System an braunen und dunkelgrauen Deckungsmaterialien vorliegt, soll auch in Zukunft in diesen zwei Farbtongruppen eingedeckt werden.

Empfehlungen:

- Satteldach als baurechtliche Vorgabe in allen dörfisch strukturierten Gebieten, wo diese Dachform vorherrscht und den Charakter des jeweiligen Siedlungsgebietes bestimmt
- Kleinteiliges Deckungsmaterial in braunen und grauen Tönen mit der dafür erforderlichen Dachneigung
- Verwendung von entspiegelten Deckungsmaterialien

4.2 Färbelung

Die Art und Intensität der Färbelung von Einzelgebäuden hat enormen Einfluss auf das Ortsbild. Die traditionell ländlich bäuerliche Architektur in der Region kennt im Grunde nur Weiß, abgetöntes Weiß oder Steingrau als Sockelfarbe und durch Witterung beeinflusste Naturholzfarben.

Erst seit dem 20. Jahrhundert ist eine mehr oder weniger bunte Färbelung von Bauobjekten auch in ländlichen Regionen feststellbar.

Intensive Fassaden-Hauptfarben (vorzugsweise Erdfarben) sollen in Zukunft nur bei übergeordneten Baulichkeiten wie öffentlichen Gebäuden, Kirchen und ggf. Gasthöfen angewendet werden. Private Wohnhäuser und dergleichen sollen sich hingegen unterordnen, indem auf intensive Farbtöne verzichtet wird.

Empfehlungen:

- Keine intensiven Farbtöne als Hauptfarbe bei Wohnobjekten und dergleichen
- Vorzugsweise gelbe, rötliche und weiß-gebrochene Farbtöne als Hauptfarbe
- Bei farblichen Abstufungen von Putzfarben: dunklere Töne unten (Kellergeschoss, Erdgeschoss), hellere Töne oben (Obergeschoss, Dachgeschoss)
- Sockelzonen in traditionellen grauen oder bräunlichen Tönen bzw. Natursteinmauerwerk
- Achtung: Farbmuster wirken immer heller als die größeren Wandflächen. Eher zwei bis drei Farbtöne hinter der Wunschfarbe bleiben!

4.3 Böschungsmauern

Böschungsmauern sind oftmals nicht vermeidbar, können aber sehr schnell unerwünscht dominierend wirken. Vielfach kann durch Modellierung des anschließenden Geländes die Höhe gedrückt werden. Es wird empfohlen, nicht vermeidbare Böschungsmauern (Steinschlichtungen) mit möglichst kleinteiligem Steinmaterial herzustellen (Einzelsteine sollten eher flache Formen aufweisen und das Volumen von einem halben Kubikmeter nicht überschreiten). Bergseitig wird die Drainagierung von Böschungsmauern empfohlen (ansonsten Vereisungsgefahr).

Empfehlungen:

- Stützmauern möglichst niedrig halten, ggf. Mauerhöhe abstufen
- Möglichst kleinteiliges Steinmaterial verwenden

4.4 Einfriedungen

Die traditionelle Einfriedungsform von Nutzgärten in ländlichen Siedlungsgebieten ist der Holzstaketenzaun (Holzlattenzaun) in einer Höhe bis zu 90 cm und ohne betonierten Sockelstreifen. Nicht vermeidbare Sockelmauern sollen möglichst niedrig gehalten werden, ebenso die Zaunhöhe. Sichtschutzpflanzungen bestehend aus nicht heimischen Sträuchern (z. B. Thujenhecken) sind zu vermeiden.

Empfehlungen:

- Mauerstreifen vermeiden oder niedrig halten
- Vorzugsweise Punktfundamente setzen
- Vorzugsweise Holzstaketenzäune an Stelle von Kunststoff- oder metallischen Systemen
- Heimische Sträucher an Stelle von Thujenhecken

4.5 Errichtung und Gestaltung von Dorfstraßen

Das traditionelle Wegenetz eines Dorfes weist ein hohes Maß an Richtungsänderungen auf, es ist also verhältnismäßig kurvig. Darüber hinaus sind diese öffentlichen Räume traditionell von heimischen Bäumen und Sträuchern geprägt.

Bei Neuaufschließungen soll bereits bei der Parzellierung darauf geachtet werden, dass die entstehenden Erschließungsstraßen nicht durchgehend geradlinig angelegt werden. Verbleibende Grünstreifen sollen bepflanzt werden.

Empfehlungen:

- Geradlinigkeit vermeiden
- Befestigung nur im notwendigen Ausmaß
- Setzen von Baumreihen und Baumgruppen mit heimischen Laubbäumen
- Setzen von heimischen Einzelbäumen (Laubbäume)
- Setzen von heimischen Sträuchern

4.6 Installation und Situierung von Solar-Energieanlagen

Bei der Errichtung bzw. Situierung von Solar-Energieanlagen ist vor allem auf die Beeinträchtigung durch Spiegelung Dritter Bedacht zu nehmen. Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass durch eine entsprechende Situierung des Bauwerks im Grundstück die Integration der Kollektoren in die Dachfläche möglich ist, damit auf größere Stützkonstruktionen zur Optimierung des Sonneneinstrahl-Winkels verzichtet werden kann.

Empfehlungen:

- Kollektoren bestmöglich in die Dachfläche integrieren
- Stützkonstruktionen auf Dächern zur Optimierung des Einstrahlwinkels vermeiden
- Kollektoren können vielfach durch Modellierung im Gartenbereich integriert werden
- Eventuelle Beeinträchtigung Dritter durch Spiegelung beachten

4.7 Bauführungen im Bereich von landwirtschaftlichen Hofstellen und sonstigen gewerblichen Anlagen

Das Gemeindegebiet außerhalb der Ortschaften weist reichlich strukturierte bäuerliche Kulturlandschaften mit vielerorts historischer Bausubstanz auf. Typisch für die Region sind Paarhöfe. In den Sockelzonen und Erdgeschossen sind die Gebäude überwiegend aus Stein gemauert. Die Scheunen sind grundlegend von der Bergseite aus befahrbar. Der hohe Wert dieses kulturellen Erbes soll erkannt und möglichst bewahrt bleiben.

In diesen Hofstellen und Weilern soll bei Sanierung, Erweiterung oder Neubau ganz besonders auf die formale Qualität des Bestandes Rücksicht genommen werden.

Im Wesentlichen ist zu berücksichtigen:

- Grundsätzlich Wahrung der traditionellen Bauformen
- Vorzugsweise Holzblockbauweise, jedenfalls aber maßgeblicher Einsatz von Holz bei der Gestaltung der Fassaden
- Gemauerte Sockelzonen; wenn geputzt, dann Färbelung mit weißer Kalkfarbe
- Intensive Mauerfarben jedenfalls vermeiden!
- Satteldach bei Hauptgebäude
- Maßgebliche Dachneigung bei den Hauptgebäuden 18° – 35°
- Großflächige Laufstallobjekte vorzugsweise in Holz
- Vorzugsweise graue und kleinteilige Dacheindeckung
- Traglufthallen, Rundbogenhallen und Folientunnel stören maßgeblich das Ortsbild und sind tunlichst zu vermeiden

5. Bauherreninformation

Möglichst breite Information der Bevölkerung über den Wert der reichlich bestehenden traditionell ländlichen Baukultur sowie der noch vorhandenen substantiell der Goldbergbauzeit zuordenbaren Bauobjekte.

In diesem Zusammenhang sollen BauherrInnen auf ihre Verantwortung aufmerksam gemacht werden und diese rechtzeitig über die Zielsetzungen und den daraus resultierenden Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes informiert werden.

Beilage

Lageplan Historischer Baubestand im Ortskern von Döllach

