Bezirkshauptmannschaft Spittal / Drau
Liegt dem Bescheid vom 03. Juni 1998
Zl. 531/4/98
Spittal / Drau, 03. Juni 1
Für den Bezirkshauptmann:

Gemeindeamt Malta
Aktz.: 031-0/1998-1

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

VERORDNUNG

des Gemeinderates der **Gemeinde M A L T A,**

vom **03. April 1998**., Zl. 031-0/1998-1,

mit welcher der **Bebauungsplan für das Gebiet (für Gebietsteile)**

der **Gemeinde M a l t a**

abgeändert, bzw. neu erlassen wird.

Auf Grund der §§ 24 bis 27 des „GEMEINDEPLANUNGSGESETZES 1995", LGBl. Nr. 23/1995, i.d.g. F., wird verordnet:

§ 1
Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde MALTA als Bauland festgelegten Flächen, vorbehaltlich abweichender Feststellungen in Teilbebauungsplänen.

§ 2
Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat

(a) bei offener Bebauung . . . . **400 m²,**

(b) bei halboffener Bebauung . . . .**350 m²** und

(c) bei geschlossener Bebauung . . . . . **250 m²**

zu betragen.

(2) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken nach Abs. (1) sind grundsätzlich 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 Baulandwidmung in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, bei der Berechnung des Ausmaßes zugeschlagen werden.

§ 3
Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung (Verhältnis der Summe der Geschoßflächen, gemessen von Außengrenze zu Außengrenze nach der äußeren Begrenzung, zur Grundstücksgröße), der Baugrundstücke darf

(a) im „Bauland-Dorfgebiet" und „Bauland-Wohngebiet" bei offener Bebauung **0,4**

(b) im „Bauland-Kurgebiet" **0,5** und

(c) im „übrigen Bauland", sowie bei „halboffener und geschlossener Bebauung" und beim „sozialen Wohnbau" **0,6**

nicht überschreiten.

(2) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung (Absatz 1) bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird.

(3) Von den Einschränkungen nach Absatz (2) sind Ausbauten von Dachgeschoßen dann ausgenommen, wenn durch den Ausbau weder die bestehende Firtshöhe noch die bestehende Dachneigung verändert werden.

§ 4
Bebauungsweise

Als Bebauungsweise sind

(a) die offene Bebauung,

(b) die halboffene Bebauung und

(c) die geschlossene Bebauung

zulässig.

§ 5
Anzahl der Geschoße

Die Anzahl der Geschoße hat

a) im „Bauland-Wohngebiet" und im „Bauland-Kurgebiet", maximal **drei Vollgeschoße**,

b) im „Bauland-Dorfgebiet" und im „übrigen Bauland" maximal **zwei Vollgeschoße**

zu betragen.

§ 6
Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Je Wohneinheit ist auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe ein PKW-Parkplatz vorzusehen. Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten sind mindestens 1,5 PKW-Parkplätze je Wohneinheit vorzusehen.

(2) Für Gaststättenbetriebe und bei Fremdenbeherbergung ist je 10 m² Gastraumfläche und je Gästezimmer ein PKW-Abstellplatz auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.

(3) Bei Geschäftslokalen und Betriebsgebäuden ist je 30 m² Geschäfts-, Büro- oder Werkstättenfläche je ein PKW-Abstellplatz auf dem Betriebsgrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.

(4) Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung von

(a) maximal fünf Baugrundstücken eine Breite von **5,5 m** und bei

(b) mehr als fünf Baugrundstücken eine Breite von mindestens **6 m**

zu betragen.

§ 7
Baulinien

(1) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen sind anläßlich der Bauverhandlung festzulegen. Bei Garagen hat der Mindestabstand zwischen der Garagentür und der garagenseitigen Straßenaußenkante, gemessen an der Zufahrtsachse, 5 m zu betragen.

(2) Bei Gebäuden die keine Wohnräume und Feuerstellen aufweisen, sowie bei sonstigen baulichen Anlagen darf bis zu einer Maximalhöhe von 2,5 Metern über dem angrenzenden projektierten Gelände und einer Geschoßfläche von maximal 25 m² die Baulinie direkt an der Anrainergrundstücksgrenze verlaufen. Dachvorsprünge und sonstige Vorbauten müssen jedoch in jedem Fall auf Eigengrund zu liegen kommen.

(3) Für die übrigen Baulinien und insbesondere für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der „KÄRNTNER BAUVORSCHRIFTEN", LGBl. Nr 56/1985, i.d.g.F., sinngemäß.

§ 8
Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt gemäß § 26, Absatz 5, des „Gemeindeplanungsgesetzes 1995",

LGBl. Nr 23/1995, nach Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Spittal a.d. Drau, mit Ablauf des Tages der Kundmachung in der „Kärntner Landeszeitung“ in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung treten die Verordnungen des Gemeinderates der Gemeinde Malta vom 7. Mai 1993, Zahl 031-0/1993 und vom 21. Dezember 1993, Zahl 031-0/1993-1, außer Kraft.

Für den Gemeinderat;
der Bürgermeister:

Hanspeter Schaar

Hanspeter Schaar

Beilage: Erläuterungen (5 Seiten), die ein integrierender Bestandteil dieser Verordnung sind.

Angeschlagen am: 24. April 1998

Abgenommen am: 11. Mai 1998

Gemeinde Malta • Bez. Spittal/Drau • 21.V.98

Bezirkshauptmannschaft Spittal / Drau
Liegt dem Bescheid vom 03. Juni 1998
Zl. 539/4/98
Spittal / Drau, 03. Juni 1998

Gemeindeamt Malta
Aktz.: 031-0/1998-1

ERLÄUTERUNGEN

zum „Textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Malta"

I
Allgemeines

Die rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplanes sind in den §§ 24 bis 27 des „Gemeindeplanungsgesetzes 1995", LGBl. Nr. 23/1995 und 134/1997, festgeschrieben.

Nach § 24 Abs. 1, hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. 5, darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Landschafts- und des Ortsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Für Kurgebiete ist im Bebauungsplan insbesondere auf die Erfordernisse des Tourismuses und der Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen.
Es sind dies die Mindestgrößen der Baugrundstücke, die bauliche Ausutzung der Baugrundstücke, die Bebauungsweise, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen nach § 18 Abs. 4 der Kärntner Bauordnung, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, daß Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muß-Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen, der Begrenzung der Baugrundstücke sowie der Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante sind planlich darzustellen.

Nach einem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckungen, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 Abs. 1 und 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmugspläne sinngemäß. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurt schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.
Es handelt sich hiebei um formelle Vorschriften, die unbedingt einzuhalten sind. Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenes Statuten bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

(a) dem Flächenwidmungsplan widerspricht

(b) überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder

(c) sonst gesetzwidrig ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung inkraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind der Bezirkshauptmannschaft und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, daß auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf. Gegen Entscheidung der Bezirkshauptmannschaft ist die Berufung an die Landesregierung zulässig.

II
Spezielles

Zu den einzelnen Paragraphen, die in der Verordnung der Gemeinde Malta festgeschrieben sind, wird angemerkt:

- **§ 1 „Wirkungsbereich“**
  Der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das gesamte Gemeindegebiet. Er gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinne des § 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 festgelegte Fächen, und zwar auch für jene Flächen, welche erst in späterer Folge als Bauland gewidmet werden.
  Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle Bebauungspläne (Teilbebauungspläne) bestehen. Hier kommt der generelle Plan subsidiär zur Anwendung. Die Erlassung weiterer Teilbebauungspläne sowohl in schriftlicher, als auch in zeichnerischer Form sind zulässig. Allerdings ist in diesen darzutun, daß der generelle Bebauungsplan für diese Bereiche nicht gilt, oder nur subsidiär zur Anwendung gelangt.

- **§ 2 „Mindestgröße der Baugrundstücke“**
  Es werden hier unterste Grenzwerte angegeben, die nicht unterschritten werden dürfen. Mit der relativ niedrigen Ansetzung der Mindesgröße wird den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Verbauung anstrebt, sowie infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen.

- **§ 3 „Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke“**
  Diese wird mit einer Verhältniszahl dargestellt. Diese Zahl stellt das Mindestverhältnis zwischen der Summer der Geschoßflächen zur Grundstücksgröße dar, welche nicht überschritten werden darf.

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

  Im Falle sogenannter „Punktwidmungen“ sind beim Ausmaß des Baugrundstückes durchaus die dem selben Grundeigentümer gehörigen weiteren und mit der Punktwidmung in umittelbaren Zusammenhang stehenden Flächen mitzuberücksichtigen.

  Die Absätze (2) und (3) regeln die bauliche Ausnutzung in einem bereits bestehenden Baubestand. Die Schließung von vorhandenen Baulücken in einem dicht bebauten Bestand (Ortskern, bestehende Siedlung) ist die Bebauung des Grundstückes in jenem Ausmaß (Ausnutzungsziffer, Geschoßanzahl) möglich, wie sie die Nachbargrundstücke aufweisen.

- **§ 4 „Bebauungsweise“**
  Es soll sowohl die offene, als auch die halboffene und die geschlossene Bebauung ermöglicht werden.
  Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinie zur Errichtung gelangen sollen.

  Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Dadurch wird die Ausnutzung von Grundstücken wesentlich verbessert.

  Die geschlossene Bebauungsweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

- **§ 5 „Anzahl der Geschoße“**
  Als Geschoße gelten jene, die mit der Erdgeschoßfußbodenoberkante über das zu vergleichende Gelände zu liegen kommen.
  Das Kellergeschoß ist als Vollgeschoß zu rechnen, wenn es an einer Seite mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe aus dem angrenzenden Gelände ragt, normale Belichtung von außen besitzt und der Verwendung nach zum überwiegenden Teil „Wohnzwecken“ dient.

Die Maximalgeschoßanzahl darf im gesamten Bauland um das ausbaubare Dachgeschoß überschritten werden. Ein Dachgeschoß zählt als Vollgeschoß, wenn die Kniestockhöhe 1,50 m, gemessen von der Oberkante der Fußpfetten bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens, überschreitet.

Die festgelegte Geschoßanzahl entspricht im wesentlichen der Höhe bestehender Gebäude. Sie trägt auch einer verdichteten Flachbauweise Rechnung und genügt den örtlichen Anforderungen (Orts- und Landschaftsbild etc.).

- **§ 6 „Ausmaß der Verkehrsflächen"**

Die Bereitstellung von Parkplätzen für einzelne Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Werte sind für den Normalfall als korrekt und notwendig anzusehen; in besonders gelagerten Fällen dürfte es durchaus notwendig sein, eine größere Zahl von Parkplätzen vorzuschreiben.

Die geforderte Anzahl von Parkplätzen kommt erst nach Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bei der Errichtung von Neu- und Umbauten, sowie der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden zu tragen.

Die Breite der Aufschließungsstraßen werden nach Erfahrungswerden (Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr und Rettung sowie Schneeräumung, Kabelgräben etc.) vorgeschrieben, wobei die Fahrbahnbreite nach den verkehrstechnischen Erfordernissen einspurig-zweispurig festzulegen ist.

Beim Altbestand von Verkehrsflächen kann sicherlich nicht überall durch bestehende Baurechte die geforderte Breite der Aufschließungsstraßen erreicht werden. Es ist jedoch zu trachten, die noch vorhandenen Möglichkeiten zu einer verkehrsgerechten Lösung nach den vorgegebenen Bestimmungen des Bebauungsplanes zu nutzen.

- **§ 7 „Baulinien"**

Bei der Festlegung der Baulinien wurde auf die bewährten Regelungen der „Kärntner Bauvorschriften" zurückgegriffen.

- **§ 8 „Inkrafttreten"**

Durch diese Änderung (Neufassung) treten die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Malta vom 7. Mai 1993, Zahl 031-0/1993 und vom 21. Dezember 1993, Zahl 031-0/1993-1, außer Kraft.

III
Sonstiges

Folgende wesentlichen Änderungen wurden bei der „Neufassung" des „Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Malta" vorgenommen:

○ **Im § 2 „Mindestgröße der Baugrundstücke“**

Verordnung

- Der Absatz (3)
  „Bei zu teilenden Flächen, die über 5.000 m² groß sind, sind Teilbebauungspläne zu erstellen“
  wurde ersatzlos gestrichen.

- Begründung:
  Wurde wegen Rechtswidrigkeit aufgehoben. Das „Gemeindeplanungsgesetz 1995“ regelt im § 24 diese Materie ausreichend.

○ **Im § 3 „Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke“**

Verordnung

- Im Absatz (1) (a) wurde der Wert für die bauliche Ausnutzungsziffer von 0,3 auf **0,4** erhöht.

- Begründung:
  Die Praxis hat gezeigt, daß in vielen Fällen mit dem Faktor 0,3 nicht das Auslangen gefunden werden konnte.

○ **Im § 5 „Anzahl der Geschoße“**

Erläuterungen:

- Im 2. Absatz wurde bei der Definition wann ein Dachgeschoß als Vollgeschoß zählt, der Wert für die Kniestockhöhe von 1,20 m auf **1,50** m erhöht.

- Begründung:
  Es hat sich in den letzten Jahren herausgestellt, daß mit einer Kniestockhöhe von 1,20 m in Dachgeschoßen kein vernünftiger Wohnraum geschaffen werden kann.

○ **Im § 7 „Baulinien“**

Verordnung

- Im Absatz (2) wurde der Wert für die Geschoßfläche bei Gebäuden die keine Wohnräume und Feuerstellen aufweisen, sowie bei sonstigen baulichen Anlagen von maximal 40 m² auf maximal **25 m²** reduziert.

- Begründung:
  Dieser Wert wurde an die Bestimmungen der „Kärntner Bauvorschriften“, LGBl. 56/1985, i.d.g.F. angepaßt.

○ **Im übrigen erfolgten nur Anpassungen (Paragraphen, Bestimmungen) an das „Gemeindeplanungsgesetz 1995“ i.d.g.F.!**