



Gemeindeamt Kleblach-Lind
A-9753 LIND im Drautal
Telefon (0 47 68) 217
Telefax (0 47 68) 217-4
E-Mail: kleblach-lind@ktn.gde.at
Bezirk Spittal an der Drau / Kärnten

Zahl: 031-2/2023-4

Kleblach-Lind, 26.02.2024

Betreff: Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Baulandmodell Kleblach“

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Kleblach-Lind vom 09.11.2023, Zahl: 031-2/2023-4, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 21.02.2024, Zahl: RO-57-34995/2023-28, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Baulandmodell Kleblach“ erlassen wird.

Aufgrund § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 wird verordnet:

1. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 1343, 1344 und 1345 sowie für eine Teilfläche der Parzelle 1346 der Katastralgemeinde 73403 Blaßnig im Gesamtausmaß von ca. 7.811 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Umwidmungspunkte) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 2 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kleblach-Lind wird insofern geändert, als unter den Punkten

a) 1a/2022

die Umwidmung der Parzelle 1345 sowie von Teilflächen der Parzellen 1343, 1344 und 1346 der Katastralgemeinde 73403 Blaßnig im Gesamtausmaß von ca. 4.820 m² von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Wohngebiet

b) 1b/2022

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 1343 der Katastralgemeinde 73403 Blaßnig im Ausmaß von ca. 699 m² von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland - Garten

c) 1c/2022

die Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 1343, 1344 und 1346 der Katastralgemeinde 73403 Blaßnig im Gesamtausmaß von ca. 511 m² von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche

d) 2a/2022

die Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 1343 und 1346 der Katastralgemeinde 73403 Blaßnig im Gesamtausmaß von ca. 1.335 m² von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Wohngebiet

e) 2b/2022

die Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 1343 und 1346 der Katastralgemeinde 73403 Blaßnig im Gesamtausmaß von ca. 446 m² von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland - Garten

festgelegt wird.

3. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat
 - a) bei offener Bebauung 500 m²
 - b) bei halboffener Bebauung 350 m²
 - c) bei geschlossener Bebauung 250 m²zu betragen.
- (2) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Flächen zu berücksichtigen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen sind.
- (3) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosflächenzahl (GFZ) angegeben. Die Geschosflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschosflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschosfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggienflächen sind in die Geschosfläche einzurechnen, der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Bei Keller- oder Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschosfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.
- (4) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschosfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Rohbauhöhe mehr als 2 m beträgt.
- (5) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschosflächenzahl einzubeziehen. Sie können 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 natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.
- (6) Überdachte Stellplätze (Carports), Laubengänge, Terrassenüberdachungen und Flugdächer sind in die Berechnung der Geschosflächenzahl nicht einzubeziehen, sofern deren Umfang maximal zur Hälfte umschlossen ist.
- (7) Die Geschosflächenzahl wird im Planungsraum
 - a) bei offener Bebauung mit maximal 0,6
 - b) bei halboffener Bebauung mit maximal 0,7
 - c) bei geschlossener Bebauung mit maximal 0,8festgelegt.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) In der Bebauungszone 1 ist die offene und halboffene Bebauungsweise zulässig.
- (2) In der Bebauungszone 2 ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zulässig.
- (3) Im Planungsraum ist die halboffene und geschlossene Bebauung nur dann zulässig, wenn die Gebäude gleichzeitig an den gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen aneinandergelassen werden und die schriftliche Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer vorliegt.
- (4) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen (definiert durch § 6, Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV) außer Betracht.

§ 6 Geschoßanzahl

- (1) Im Planungsraum sind maximal 2,5 Geschoße zulässig.
- (2) Das Keller- oder Tiefgeschoß gilt als Vollgeschoß, wenn talseitig mehr als die Hälfte des Geschoßes aus dem angrenzenden natürlichen Gelände (Urgelände) herausragt, ansonsten wird es bei der Ermittlung der Geschoßanzahl nicht berücksichtigt.
- (3) Das Dachgeschoß gilt als Vollgeschoß, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,5 m ist.
Das Dachgeschoß gilt als Halbggeschoß, wenn die Kniestockhöhe maximal 1,5 m beträgt.
- (4) Ein Geschoß mit einer lichten Raumhöhe von mehr als 3,5 m zählt bei der Festlegung der Geschoßanzahl als zwei Geschoße.

§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 2 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Die Breite der Aufschließungsstraße hat mindestens 6 m zu betragen.
- (3) Pro Wohneinheit sind auf Eigengrund mindestens zwei PKW-Stellplätze vorzusehen.

§ 8 Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien für die Hauptgebäude ist im Plan 2 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) In der Bebauungszone 1 wird die Baulinie für die Hauptgebäude entlang der Straße und zu den Nachbargrundstücken grundsätzlich mit einem Mindestabstand von 3 m festgelegt, im Süden verläuft die Baulinie für die Hauptgebäude in einem Abstand von 13 m zu den Nachbargrundstücken entlang des als Grünland-Garten vorgesehenen Bereiches.
- (3) In der Bebauungszone 2 wird die Baulinie für die Hauptgebäude entlang der Straßen und zu den Nachbargrundstücken grundsätzlich mit einem Mindestabstand von 3 m festgelegt, wobei die Baulinie im Norden, die an die Kleblacher Landesstraße (L14b) grenzt, im Zuge des Bauverfahrens mit der Landesstraßenverwaltung abzuklären ist.
- (4) Bei Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (definiert durch § 6, Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV) und bei Garagen mit parallel zur Straße gelegener Einfahrt darf die Baulinie bis auf 1 m an die Straßengrundgrenze herangerückt werden.
- (5) Bei nicht parallel zur Straße angeordneten Garageneinfahrten muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5 m gegeben sein.
- (6) Nebengebäude und sonstige baulichen Anlagen (definiert durch § 6, Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV) dürfen in Abstandsflächen unmittelbar an der Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- (7) Im Allgemeinen gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, über die Abstandsflächen.

§ 9

Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer zugelassen. Wenn das Hauptgebäude mit einem versetzten Pultdach ausgeführt wird, muss die tiefere Traufenhöhe talseitig bzw. südseitig gelegen sein.
Untergeordnete Bauteile können mit allen Dachformen ausgeführt werden.
- (2) Die Dachneigung darf bei Sattel- und Walmdächern maximal 35° sowie bei Pultdächern mindestens 7° und maximal 15° betragen.
- (3) Bei halboffener oder geschlossener Bebauungsweise müssen die Gebäude auf den benachbarten Baugrundstücken dieselbe Dachform und Dachneigung aufweisen.
- (4) Bei allen Dachformen sind rote, rotbraune, anthrazite oder graue Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen verursachen dürfen.
- (5) Die Farbgebung der Fassaden hat ortsüblich und in Anpassung an die bestehende anrainende Bebauung zu erfolgen. Grundsätzlich werden Pastellfarben, das sind Farben mit schwacher Farbsättigung und mit möglichst hohen Weißanteilen und zarter, samtiger Tönung, bevorzugt. Holzfassaden sind zulässig.

§ 10

Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung bevorzugt heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden sind.
- (2) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 30 % der Grundfläche auszuweisen.
- (3) Die maximale Einfriedungshöhe der Baugrundstücke darf 1,5 m nicht überschreiten (einschließlich Sockelkonstruktion und sonstiger Konstruktionsteile).
- (4) Einfriedungen sind ortsüblich und in Anpassung an die bestehende anrainende Bebauung auszuführen, sie dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden.
- (5) Lebende Einfriedungen wie Hecken oder Sträucher dürfen nicht höher als 2 m über dem angrenzenden Gelände ausgeführt werden.
- (6) Hecken und Sträucher entlang des öffentlichen Gutes sind mit dem Stamm mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen und dürfen den Eigengrund nicht überragen.

§ 11

Art der Nutzung

Im Planungsraum dürfen Wohngebäude sowie Dienstleistungsbetriebe samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden.

4. ABSCHNITT (SCHLUSSBESTIMMUNGEN)

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronisch geführten Amtsblatt der Gemeinde Kleblach-Lind in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Kleblach-Lind vom 28.06.1993, Zahl: 031-2/1993, zuletzt in der Fassung der Verordnung vom 28.12.2000, Zahl: 031-2/2000, außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Manfred Fleißner

Anlage - Planliche Darstellung:

Plan 1 - Umwidmungspunkte

Plan 2 - Teilbebauungsplan