

VERORDNUNG

Des Gemeinderates der Marktgemeinde Griffen vom 20.10.1998, Zahl: 3500/1998, mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Griffen erlassen wird.

Gemäß §§ 24 bis 27 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 LGBl.Nr. 23 idgF., wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Griffen als Bauland gewidmeten Flächen.
- (2) Von der Bestimmung des Abs. (1) sind jene Bauflächen ausgenommen, deren Bebauung durch Teilbebauungspläne geregelt wird.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt:
 - a) bei offener und halboffener Bauweise 600 m²
 - b) bei geschlossener Bauweise 300 m²
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes gem. Abs. (1) darf bis 10 % verringert werden, wenn die Verringerungsfläche für die verkehrsgerechte Erschließung herangezogen wurde oder wird und die Bebaubarkeit des Grundstückes unter Einhaltung der im § 7 festgelegten Baulinien gewährleistet ist.

VERORDNUNG

Des Gemeinderates der Marktgemeinde Griffen vom 20.10.1998, Zahl: 3500/1998, mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Griffen erlassen wird.

Gemäß §§ 24 bis 27 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 LGBl.Nr. 23 idGF., wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Griffen als Bauland gewidmeten Flächen.
- (2) Von der Bestimmung des Abs. (1) sind jene Bauflächen ausgenommen, deren Bebauung durch Teilbebauungspläne geregelt wird.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt:
 - a) bei offener und halboffener Bauweise 600 m²
 - b) bei geschlossener Bauweise 300 m²
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes gem. Abs. (1) darf bis 10 % verringert werden, wenn die Verringerungsfläche für die verkehrsgerechte Erschließung herangezogen wurde oder wird und die Bebaubarkeit des Grundstückes unter Einhaltung der im § 7 festgelegten Baulinien gewährleistet ist.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die Bauliche Ausnutzung (= Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßfläche zum Nettobauland) der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt.
- a) im Bauland – Wohngebiet und Bauland – Kurgebiet mit max. 0,50
 - b) im Bauland – Dorfgebiet, Bauland – gemischtes Baugebiet und Bauland – Geschäftsbereich mit max. 0,60
 - c) im Bauland – Gewerbe und Industriegebiet wird keine max. bauliche Ausnutzung festgelegt. Die bauliche Ausnutzung ist jedoch nur in dem Rahmen zulässig, als auf dem Baugrundstück ausreichend Platz für die Abwicklung des innerbetrieblichen Verkehrs verbleibt und die Schaffung der erforderlichen Abstellplätze für betriebseigene Fahrzeuge, Kundenfahrzeuge und Kraftfahrzeuge von Betriebsangehörigen gewährleistet ist.
 - d) Bei Objektsflächenwidmung (= Punktwidmung) wird die bauliche Ausnutzung mit max. 2,0 festgelegt, wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zulassen.
- (2) a) Im „engeren Ortskern“ des Marktes Griffen wird keine max. bauliche Ausnutzung festgelegt. Die max. Bebauungsdichte in diesem Bereich ist durch die zulässige 3-geschoßige Bebauung und die geforderte geschlossenen Bebauungsweise gegeben.
- b) Die bauliche Ausnutzung für Flächen im „erweiterten Ortskern“ des Marktes Griffen wird mit max. 1,0 festgelegt.
Dachgeschoßausbauten bestehender Dachräume im „erweiterten Ortskern“ des Marktes Griffen sind ohne Rücksicht auf die bauliche Ausnutzung zulässig.
Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind die in der Plandarstellung im Maßstab 1:1000 (Anlage zu dieser Verordnung) dargestellten Abgrenzungen zum „engeren Ortskern“ maßgeblich. Werden diese Abgrenzungen nicht durch eine Grundstücksgrenze gebildet, so ist die Grundstückgröße (Nettobauland) durch Herauss messen und Flächenberechnung zu ermitteln.
- c) Der „engere Ortskern“ des Marktes Griffen ist in der Plandarstellung im Maßstab 1:1000 (Anlage zu dieser Verordnung) rot umrandet und der „erweiterte Ortskern“ grün umrandet dargestellt.

- (3) Bei Baulichkeiten (z.B. Hallen), die ohne Geschoßunterteilung eine lichte Höhe von 5,0 m aufweisen bzw. überschreiten, ist die Bruttogeschoßfläche mit "2" zu vervielfachen.
- (4) Bei Grundstücken, auf denen die max. bauliche Ausnutzung bereits erreicht oder überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden nur ohne eine gleichzeitige Erhöhung der baulichen Ausnutzung zulässig.
- (5) Gebäude ab einer Größe von 16 m² und 3,50 m Höhe sowie Carports und Überdachungen ab einer Größe von 25 m² (projizierte Fläche) sind in die Berechnung mitaufzunehmen.
- (6) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen (z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u.a.) in Anspruch genommen werden, sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (7) Bruttogeschoßfläche = diejenige Fläche eines jeden Geschosses, die sich durch die Messung von Außenmauer zu Außenmauer ergibt, wobei Terrassen und Balkone sowie Sonnenschutzdächer nicht in die Berechnung miteinbezogen werden.
Jener Teil eines Geschosses, welcher mehr als 1,50 m aus dem verglichenen Gelände hervorragt und natürlich belichtet wird, ist in die Berechnung aufzunehmen. Bei Dachgeschossen ist jener Teil in die Berechnung einzubeziehen, der eine Raumhöhe von mehr als 1,80 m aufweist.
- (8) Nettobauland = die auf das spezifische Bauvorhaben anrechenbare zusammenhängende, als Bauland (inkl. Grünland an der Straße) gewidmete und demselben Grundeigentümer gehörige Grundstücksfläche. Als zusammenhängend gelten Grundstücke desselben Eigentümers auch dann, wenn diese lediglich durch ein kleines Gerinne oder eine Verkehrsfläche bis max. einem Verbindungsweg (§ 3 Abs. 1 Ziff. 6 Kärntner Landesstraßengesetz) getrennt sind.
Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers jedoch nur dann zu berücksichtigen und in die Berechnung miteinzubeziehen, wenn die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt, wobei bereits bestehende Baulichkeiten in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen sind.

§ 4

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat, ausgenommen für die in Abs. (2), (3) und (4) genannten Grundstücke bzw. Bereichen in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
- (2) Die halboffene Bebauungsweise ist dann zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn hinsichtlich der damit verbundenen Rechte und Pflichten vorliegt und wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zulassen.

- (3) a) Im Bereich des „engeren Ortskernes“ des Marktes Griffen lt. Plandarstellung gemäß § 3 Abs. (2), lit. c) wird die geschlossene Bauweise festgelegt.
- b) Im Bereich des „erweiterten Ortskernes“ des Marktes Griffen lt. Plandarstellung gemäß § 3 Abs. (2), lit. c) ist die geschlossene Bauweise zulässig, wenn die gegenseitige schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn hinsichtlich der damit verbundenen Rechte und Pflichten vorliegt und wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der bestehenden anrainenden Bauweise zulassen.

§ 5

Geschoßzahl

- (1) Im gesamten Gemeindegebiet, ausgenommen in den Fällen der Abs. (2), (3) und (4) gilt die ein- bis zweigeschoßige Bauweise.
- (2) Eine bis dreigeschoßige Bauweise ist zulässig, wenn Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden (Gutachten Ortsbildpflegekommission).
- (3) In Hanglagen ab 20 % natürlicher Geländeneigung darf die Geschoßzahl talseitig gezählt max.3 Geschoße betragen, wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der bestehenden anrainenden Bauweise zulassen.
- (4) Eine bis dreigeschoßige Bauweise ist im „engeren Ortskern“ des Marktes Griffen laut Plandarstellung gemäß § 3, Abs. (2), lit. c) sowie auf dem Grundstück 366/3 der KG Griffnertal und auf den Grundstücken .73, 988 und 991 der KG Wölfnitz zulässig.
- (5) Ein Dachgeschoß gilt dann als Geschoß, wenn die Kniestockhöhe, gemessen ab der Oberkante der Rohdecke bis Oberkante Sparrenaufleger eine Höhe von 120 cm übersteigt. Im Ortskern des Marktes Griffen lt. Plandarstellung gemäß § 3, Abs. (2) ist die Kniestock- oder Traufenhöhe anläßlich der Bauverhandlung in jedem Einzelfall gesondert festzulegen.
- (6) Ein Geschoß (Kellergeschoß), welches auf einer Seite mehr als 1,50 m, gemessen ab der Oberkante der Rohdecke dieses Geschosses Richtung Fundament aus dem verglichenen natürlichen Gelände herausragt, ist zur Gänze in die Geschoßzahl einzubeziehen.

§ 6

Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Breite von neu zu errichtenden Aufschließungsstraßen hat bei einer möglichen Neuerschließung von
 - a) max. 5 Baugrundstücken mind. 6,0 m
 - b) mehr als 5 Baugrundstücken mind. 7,0 mzu betragen.
- (2) Bei der Ermittlung der Anzahl der Baugrundstücke ist von einer Grundstücksfläche von 800 m² auszugehen.
- (3) Bei einer möglichen Erschließung von mehr als 5 Baugrundstücken sind am Ende von Sackgassen Umkehrplätze vorzusehen, welche der jeweiligen Parzellenkonfiguration anzupassen sind (siehe Erläuterungen).

§ 7

Baulinien

- (1) Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen ist anlässlich der Bauverhandlung in jedem Einzelfall gesondert festzulegen (§ 17 Abs. 4 Kärntner Bauordnung)
- (2) Bei offener Bebauungsweise werden die Baulinien zu benachbarten Grundstücken für alle Gebäude
 - traufseitig mit einem Abstand im Ausmaß der halben Verschneidungshöhe, jedoch mit mindestens 3,00 m
 - und
 - giebelseitig bei Satteldach, Pultdach etc. mit der halben Verschneidungshöhe + $\frac{1}{4}$ Giebeldreieckshöhe, jedoch mit mindestenstens 3,00 mbei Teilwalmdach die halbe Verschneidungshöhe der Abwalmung, jedoch mit mindestens 3,00 m

festgelegt.

Dies gilt auch für die halboffene und geschlossene Bebauungsweise mit Ausnahme der jeweiligen Grenzbebauung.

Der Abstand wird von der Flucht der Außenmauer bis zur Grundstücksgrenze gemessen.

- (3) Für Garagen, Nebengebäude und untergeordneten Anbauten (Garagenanbauten etc.) die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten aufweisen mit einer Dachlänge bzw. Dachbreite von max. 10,0 m und einer Firsthöhe von max. 4,50 m wird die Baulinie mit mindestens 1,50 m zur Nachbargrundgrenze festgelegt. Diese Gebäude dürfen dann an die Grundstücksgrenze herangerückt werden, wenn die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt und wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zulassen.
- (4) Bei einer direkten Zufahrt von einer öffentlichen Straße in eine Garage hat der Abstand des Garageneinfahrtstores zur Straßengrundgrenze mind. 5,50 m zu betragen. Ausgenommen hiervon sind offene Garagen im „engeren Ortskern“ sowie „erweiterten Ortskern“ des Marktes Griffen lt. Plandarstellung gemäß § 3, Abs. (2), lit. c), wo aufgrund der örtlichen Verhältnisse ein entsprechend geringerer Abstand vertretbar ist, der anlässlich der Bau Verhandlung in jedem Einzelfall gesondert festzulegen ist.
- (5) Über die Baulinie dürfen Dachüberstände, Balkone, Sonnenschutzdächer, Erker, u.ä. in einem Höchstausmaß von 1,30 m vorragen. Ausgenommen hiervon sind Objekte nach Abs. ~~2~~³, bei denen derartige Gebäudeteile lediglich 0,80 m über die Baulinie vorragen dürfen.
- (6) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, daß mit dem Gebäude an eine vorhandene, aufgrund des Objektbestandes erkennbare Bauflichtlinie herangerückt werden muß.
- (7) Ein Überschreiten der Baulinie (Erhöhung der Verschneidungshöhe) ist bei gleichbleibender Dachneigung und Kniestockhöhe im Zuge einer Dachsanierung zulässig.
- (8) Für die Ermittlung der Abstandsflächen bleiben Gaupen und Quergiebel bis zu einer max. Breite eines Drittels der Traufenlänge unberücksichtigt.

§ 8

Grünanlagen

Grünanlagen sollen in Entsprechung des § 18 Abs. 4 der Kärntner Bauordnung im Rahmen des Bauverfahren in jedem Einzelfall gesondert festgelegt werden.

§ 9

Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Rahmen des Bauverfahrens in Entsprechung des § 18 Abs. 5 Kärntner Bauordnung in jedem Einzelfall gesondert festzulegen.

§ 10

Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden wird parallel zur Längsseite des Gebäudes festgelegt.

§ 11

Dachform

- (1) Die Dachform ist bei Neubauten, Zu- und Umbauten der dominierenden Dachlandschaft der bestehenden umliegenden Bebauung anzupassen.
- (2) Bei neuen Bebauungseinheiten ohne unmittelbare Ortsanbindung hat sich die Dachform nach der dominierenden Dachlandschaft der umliegenden Siedlungsregion zu richten.
- (3) Die Dachneigung für das Sattel- und Walmdach hat mind. 21° und max. 45° zu betragen, wobei die Bestimmungen der Abs. (1) und (2) zu berücksichtigen sind.
- (4) Bei der Errichtung von Dachgaupen darf die Gesamtlänge der Gaupen max. 50 % der jeweiligen Traufenlänge betragen.
- (5) Andere Dachformen als jene, die im Abs. (3) angeführt sind, sind nur dann zulässig, wenn hiedurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt und wenn es die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der dominierende Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion und der Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung zulassen.

§ 12

Dachfarbe

Die Farbe der Dachhaut hat sich nach dem dominierenden Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion, vor allem aber nach der dominierenden Dachlandschaft der bestehenden anrainenden Bebauung zu richten.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes in Kraft.

Mit Wirksamkeitsbeginn dieser Verordnung tritt der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Griffen vom 30.12.1991, Zahl: 3838/1991-610-1, 28.03.1972, Zahl: 237/1972, 14.03.1980, Zahl: 754/1980 und 12.08.1982, Zahl: 2163/2/1982 außer Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



(Josef MÜLLER)

ERLÄUTERUNGEN

zum textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Griffen vom
Zahl: 3500/1998 - 610-1.

zu § 1: **Geltungsbereich**

Die Verordnung ist für alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche im Flächenwidmungsplan als solche gewidmet werden, wirksam. Sie bezieht sich also nicht auf Flächen, die als Grünland mit verschiedenen spezifischen Nutzungen gewidmet sind.

Neben dem generellen Bebauungsplan sind auch Teilbebauungspläne anzustreben, da durch diese im Einzelfall besser auf Gegebenheiten Rücksicht genommen werden kann und so auch eine optimale Nutzung von Bauland im Zusammenspiel mit zukunftsorientierter zielstrebigem Raumordnung, erreicht werden kann (z.B. Objekte für den sozialen Wohnbau).

zu § 2: **Mindestgröße von Baugrundstücken**

Die Festlegung der Mindestgröße von Baugrundstücken erscheint insbesondere im Interesse einer den bestehenden Bedürfnissen entsprechenden Wohnbebauung erforderlich. Das Ausmaß entspricht sowohl den bisher festgestellten Gegebenheiten als auch dem üblichen Landesdurchschnitt.

Für die Mindestgröße von Baugrundstücken sind in der Verordnung unterste Grenzwerte angegeben, die nicht mehr unterschritten werden dürfen.

Die Mindestgröße ist nur teilbar, wenn geringe Teilflächen bis zu 10 % für eine verkehrsgerechte Erschließung benötigt wurden oder werden.

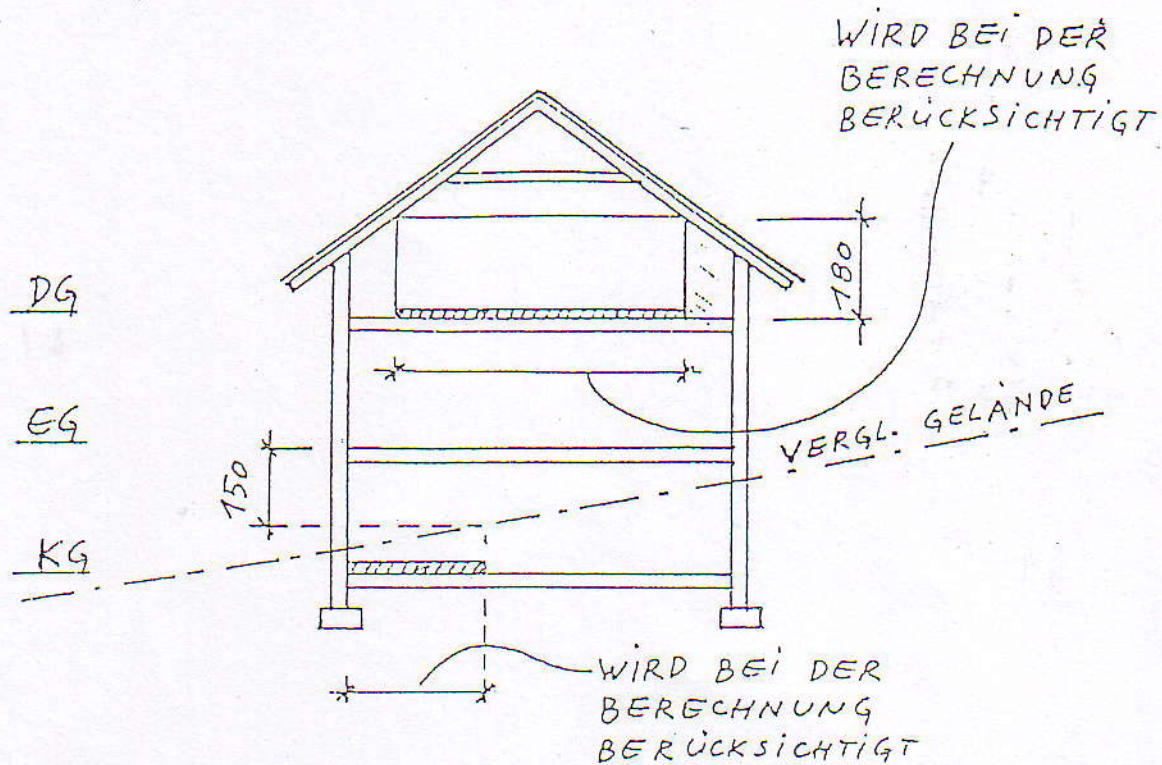
zu § 3: **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Diese bestimmt, abhängig von der Widmung und Bauungsweise des jeweiligen Grundstückes, das mögliche Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksgröße.

$$\text{GFZ} = \frac{\text{BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE}}{\text{NETTOBAULAND}}$$

Die Begriffe „Bruttogeschosßfläche“ und „Nettobauland“ sind im § 3 der Verordnung ausreichend definiert. Wann welcher Teil eines Kellergeschosses oder Dachgeschosses in die Bruttogeschosßfläche einzurechnen ist, ist in der tieferstehenden Skizze dargestellt.



Eine Überziehung der einzeln festgelegten Nutzungsfaktoren ist nicht möglich. Eine Ausnahme hiervon kann nur bei Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden ohne gleichzeitige Vergrößerung der baulichen Ausnutzung dann erfolgen, wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die bauliche Ausnutzung bereits überschritten ist. Diese Regelung gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, daß das Bestandsobjekt baubehördlich bewilligt wurde.

Umbau = die bauliche Veränderung eines bestehenden Gebäudes, durch welche die Raumeinteilung oder die Widmung oder das Äußere desselben so geändert wird, daß nach Durchführung der Änderung das Gebäude als ein anderes anzusehen ist, selbst wenn die Änderung nur einzelne Geschosße betrifft.

Zubau = die Vergrößerung eines bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lot-rechter Richtung.

zu § 4:

Bebauungsweise

Generell wird der offenen Bebauungsweise der Vorzug gegeben, sodaß die Bebauung optimal auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden kann.

Offene Bebauungsweise = wenn Gebäude innerhalb der für diese Bebauungsweise festgelegten Baulinien errichtet werden.

Halboffene Bebauungsweise = wenn Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergesetzt und nach allen anderen Seiten innerhalb der für die offene Bebauungsweise festgelegten Baulinien errichtet werden.

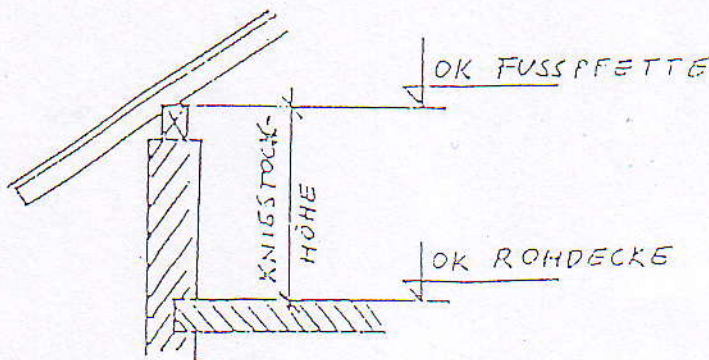
Geschlossene Bebauungsweise = wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

zu § 5:

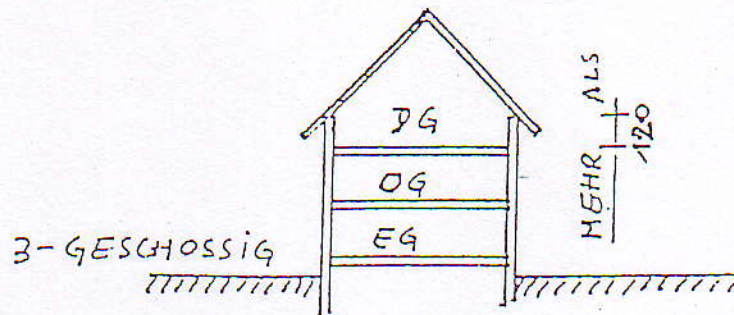
Geschoßzahl

Für den Fall, daß die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern oder ähnlichen Gebäuden mit mehr als der festgelegten Geschoßzahl beabsichtigt ist, so soll durch die in der Verordnung aufgenommenen Grundsatzbestimmungen gem. § 1 Abs. (2) erwirkt werden, daß für diese Bauvorhaben Teilbebauungspläne erstellt werden. Durch diese Vorgangsweise wird eine effektvollere Bebauung und Gestaltung des Baulandes erreicht.

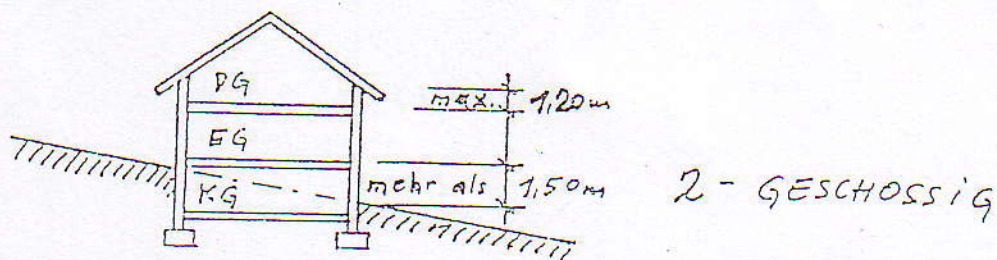
Definition der Kniestockhöhe



Einbeziehung des Dachraumes



Einbeziehung des Kellergeschosses



zu § 6:

Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Festlegung von Mindestbreiten der Aufschließungsstraßen ist im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.

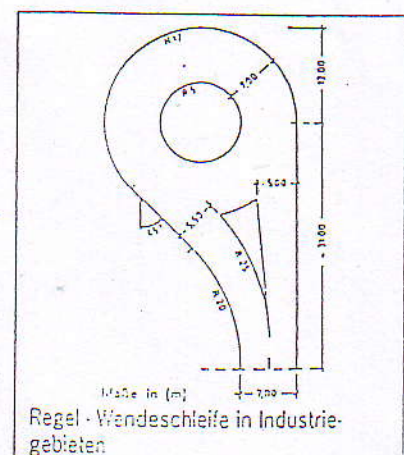
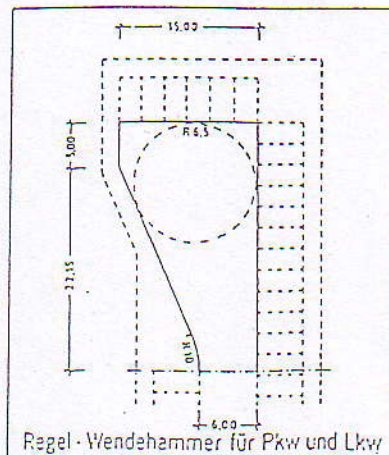
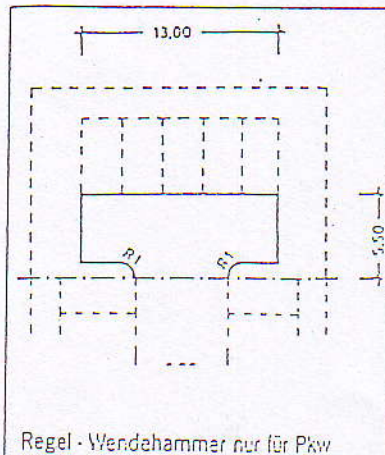
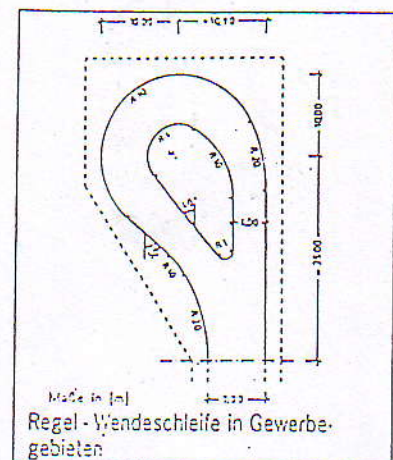
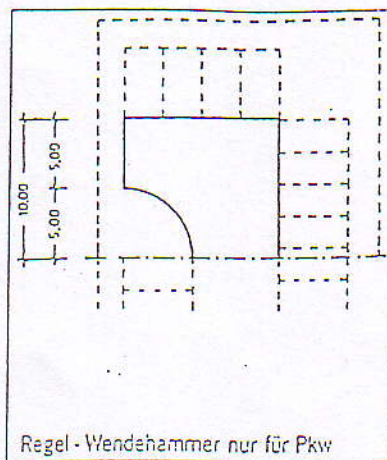
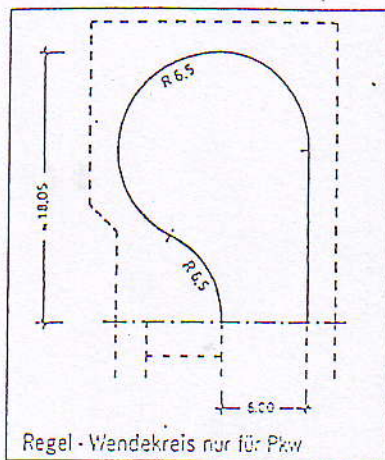
Aufschließungsstraßen = Straßen, die der Erschließung von neugebildetem Bauland, bzw. von neugebildeten Parzellen dienen und eine Verbindung mit einer öffentlichen Straße haben. Die angegebenen Breiten sind Mindestbreiten.

Bei der Festlegung der Breite von Aufschließungsstraßen ist nicht von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern es ist vielmehr zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Widmungsgegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können. So sind z.B. auch angrenzende, noch nicht erschlossene und noch nicht bebaute Baulandflächen in die Anzahl der möglichen Neuerschließung von Baugrundstücken einzurechnen.

Bei der Erstellung von Teilbebauungsplänen kann von den hier geforderten Mindestbreiten abgegangen werden, da in diesem Falle auf eine spezifische Situation reagiert werden soll.

Die Bestimmung des Abs. (3) dient der Ermittlung der Anzahl möglicher Baugrundstücke bei noch nicht geteilten Grundflächen.

Die Anordnung von Umkehrplätzen am Ende von Sackgassen gem. Abs. (3) ist bei einer Erschließung von mehr als 5 Baugrundstücken unerlässlich.



zu § 7:

Baulinien

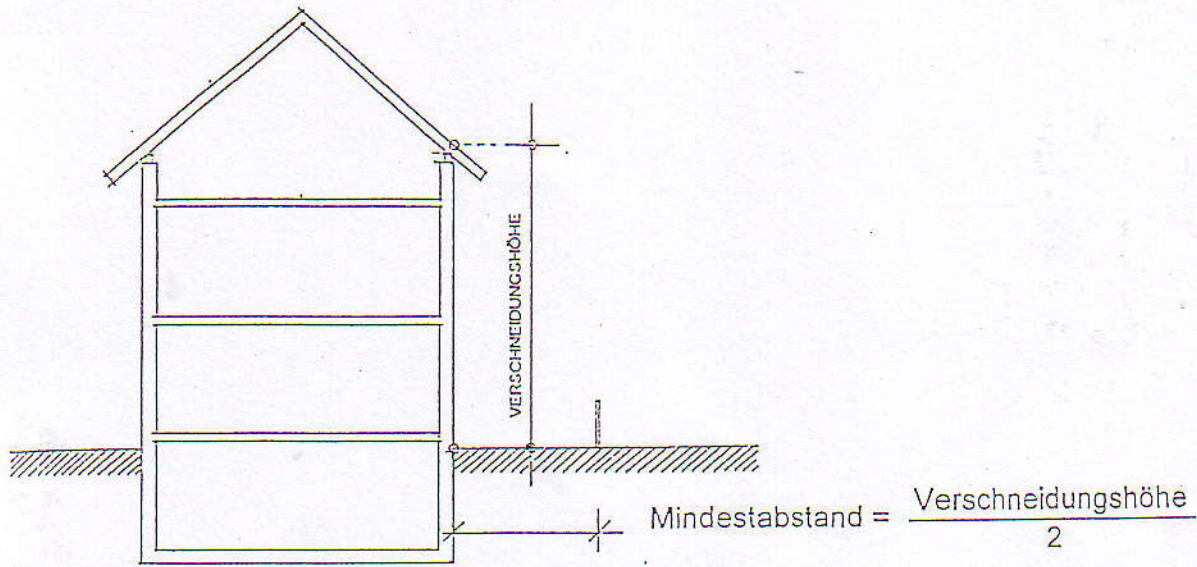
Unter Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes zu verstehen, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.

Verschneidungshöhe = die Höhe, die sich aus dem Abstand vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Oberfläche der Dachhaut, gemessen an der Flucht der Außenmauer, ergibt.

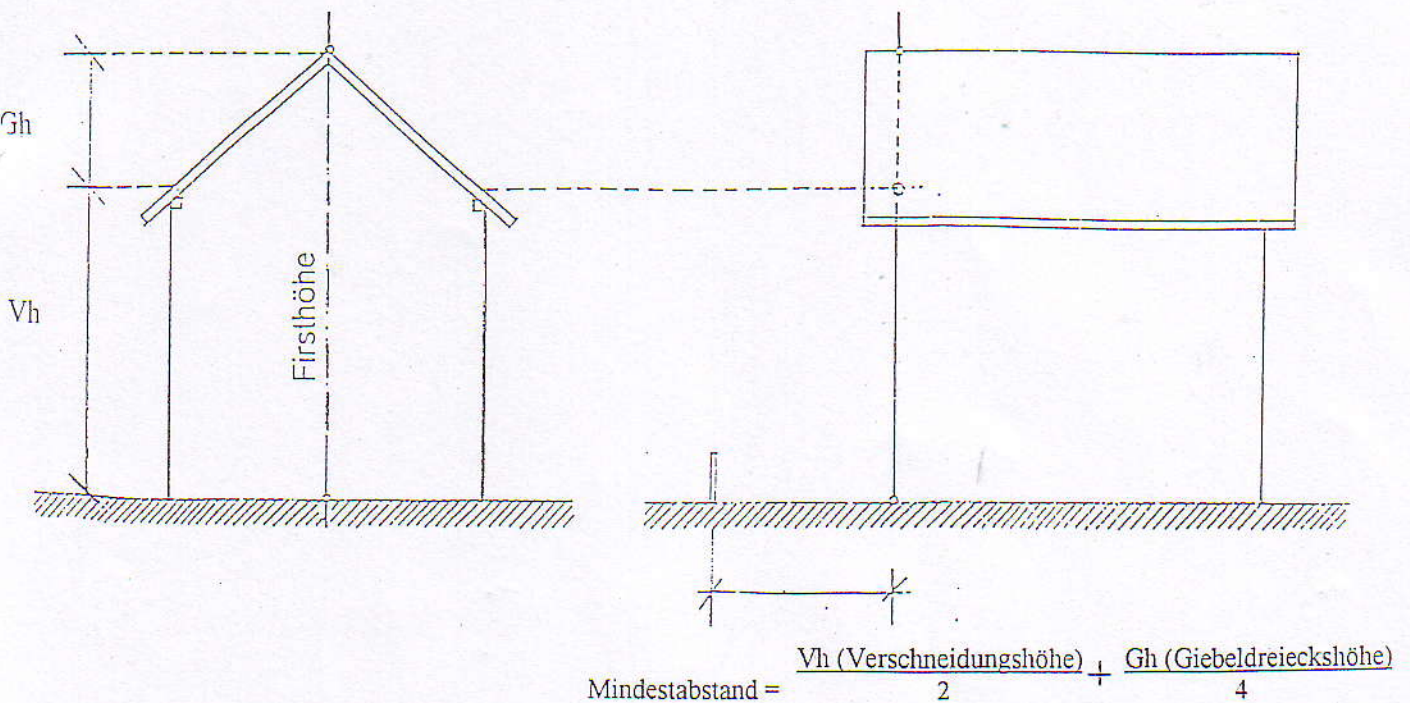
Giebdreieckshöhe = die Höhe des Giebels, gemessen von der Verschneidungshöhe bis zum First.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob von einem Gebäude die Längsseite (= Traufenseite) oder die Giebelseite der Nachbargrundstücksgrenze zugewandt ist. Bei Anordnung der Giebelseite zur Nachbargrundstücksgrenze muß der Abstand des Gebäudes zu dieser entsprechend größer sein.

Längsseite zur Nachbargrenze



Giebelseite zur Nachbargrenze



Nebengebäude = ist ein Gebäude, das zu einem anderen, dem Hauptgebäude, mit diesem keine Einheit eingeht und diesem zu dienen bestimmt ist, wie Garagen, Stallungen, Glashäuser, Gartengerätehäuschen, Wirtschaftsgebäude und dergleichen.

Das Abrücken von in der Masse untergeordneten Baukörpern, wie Balkone, Erker, Aufgänge, Terrassen usw. ist zulässig, zumal selbst Nebengebäude nicht an die Baulinie der Hauptgebäude gebunden werden.

Zu § 10: **Firstrichtung**

Es ist in Kärnten üblich, daß die Firstrichtung parallel zur längeren Seite des Hauses verläuft und nicht quer dazu. Die Ausbildung von Nebenfirsten ist möglich.

zu § 11: **Dachform**

Neben der Fassade ist die Dachform prägender Bestandteil eines Bauwerkes. Diese ist somit bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit der umgebenden Dachlandschaft mitentscheidend für das Ortsbild. Eine Harmonie in der Dachlandschaft kann jedoch nur erzielt werden, wenn Rücksicht auf den Bestand genommen wird. Hierbei kann jedoch eine Uniformität ausgeschlossen bleiben, da die regional typischen Dachformen wie Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdach eine Vielfalt gewährleisten.

Das sogenannte Schopfdach, als Dachform nicht regional beheimatet, kann in Nachbarschaft von steilen Krüppelwalmdächern errichtet werden, da hier eine gewisse Ableitung der Form nachvollziehbar ist.

Mit der Art der Dachform soll auch die Neigung bestimmt werden, da diese auch den Dachformen zugeteilt ist. Als universellste Dachform weist das Satteldach die größten Neigungsvarianten auf. Alle übrigen erlaubten Dachformen sind traditionsgemäß Steildachformen, weshalb ihre Neigung eingegrenzt wurde. Bei Krüppelwalm- und Schopfdächern ist die Abwalmung steiler oder zumindest gleich steil wie das Hauptdach auszubilden. Prinzipiell wird die Dachneigung aus dem Gesamteindruck des Daches, unberührt von Gaupen und Abschleppungsverflachungen zu ermitteln sein. Bei Abschleppungen sind überlange, einseitige Dachflächen durch einen verflachten Knick in der Fläche zu vermeiden.

Da gerade Schopfdächer regional untypische Erscheinungsformen sind, sind diese, um ein gewisses Maß an Proportionen einzuhalten und eine Störung des Ortsbildes zu vermeiden, an Maßverhältnisse gebunden. Diese ergeben sich aus traditionellen Beständen des Kärntner Raumes. Daraus ergibt sich, daß Schopfdächer nur errichtet werden dürfen, wenn das Verhältnis der Längsseite zur Breitseite des Gebäudes mindestens 3:2 beträgt, und die lichte Höhe der Ansatzluke mindestens 50 cm aufweist.

Eine Rolle bei der Erzielung eines harmonischen Ortsbildes spielen auch die Dachgaupen. Die Gaupenlänge gem. Abs. (4) ist am Fusse der Gaupe zu messen. Die Gaupe ist an die Form des Daches anzupassen.

zu § 12:

Dachfarbe

Insgesamt ist von der Farbe der Eindeckung her keiner der Vorzug zu geben. Im verbauten Gebiet soll sich die Dachfarbe nach der dominierenden Dachlandschaft der umliegenden Bebauung richten.