

Z: OV 19 - 211 - 1151 / 218 (04/218)**VERORDNUNG**Genehmigt unter den Vorschriften
des § 10 a. Bescheides gleicher Zahl und
gleichen Datums"

des Gemeinderates der Marktgemeinde Brückl
vom 08.03.2018
Zahl. 004-2/2018/GR

Bezirkshauptmannschaft

St. Veit a. d. Glan, am 10.3.2018
Für die Bezirkshauptfrau:

mit der ein **textlicher Bebauungsplan** für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde
Brückl erlassen wird. Der **textliche Bebauungsplan** besteht aus der Textfassung und
den Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen.

Gemäß §§ 24 bis 27 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, i.d.g.F
24/2016 wird verordnet:

§ 1
Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für die im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Brückl als
Bauland festgelegten Flächen soweit nicht in rechtswirksamen Teilbebauungsplänen
bzw. in rechtswirksamen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen
abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt sind.

§ 2
Begriffsbestimmungen

- (1) **Als Baugrundstücke** gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan als
Bauland gewidmet sind, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des
Grundstückes bezieht. Zwei oder mehrere Grundstücke, die demselben
Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, sofern die
Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (2) **Baulinien** sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude
und bauliche Anlagen, die einem Gebäude ähnlich sind, errichtet werden
dürfen.
- (3) **Offene Bauungsweise** bedeutet, dass Gebäude allseits freistehend unter
Einhaltung von Abständen zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein
Anbauen an die Grundstücksgrenze).

- (4) Halboffene Bauungsweise bedeutet, dass Gebäude einseitig an einer Baugrundstücksgrenze und zu den übrigen Baugrundstücksgrenzen unter Einhaltung von Abständen errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Gebäude sind an Gebäude anzubauen, wobei diese zueinander maximal 3,00 m versetzt errichtet werden dürfen (siehe Graphik 1). Das Anbauen von Garagen und Nebengebäuden udgl. stellt keine halboffene Bebauung dar.
- (5) Geschlossene Bauungsweise bedeutet, dass Gebäude an zwei oder mehreren Grenzen des Baugrundstückes errichtet werden (z.B. Reihenhaushaus). Gebäude sind an Gebäude anzubauen, wobei diese zueinander maximal 3,00 m versetzt errichtet werden dürfen (siehe Graphik 1). Das Anbauen von Garagen und Nebengebäuden udgl. stellt keine geschlossene Bebauung dar.
- (6) Geschossflächenzahl (GFZ):
Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (7) 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 überdachten Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen; der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (8) Baumassenzahl (BMZ):
Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse in m³ zur Fläche des Baugrundstückes in m². Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers unabhängig der Nutzung.
- (9) Geschosshöhe:
Die Geschosshöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante des Rohfußbodens des darüber liegenden Geschosses (siehe Graphik 2) bzw. bis zur Oberkante des Daches.
- (10) Dachgeschoss
Als Dachgeschoss gilt jenes Geschoss, welches innerhalb des Dachraumes über dem letzten Hauptgeschoss liegt.
- (11) Bauhöhe
Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem erdgeschossigen Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes ergibt (siehe Graphik 2). Bei einem auf die Geschossanzahl anrechenbaren Kellergeschoss gilt als Berechnungsgrundlage der talseitige Fußpunkt der Außenmauer (siehe Graphik 2).

(12) Lichte Raumhöhe

Die lichte Raumhöhe ist die Höhe von der Oberkante fertiger Fußboden bis zur Unterkante der fertigen Begrenzung der Raumhöhe (siehe Graphik 2).

(13) 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 bzw. Urgelände) gegenüber. Objektbezogene Kunstbauten aus natürlichen Materialien (wie bewehrte Erde, Steinschichtungen u.ä.) zählen nicht zum projektierten Gelände.

(14) Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante - siehe Graphik 2.

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat
 - a) bei offener Bebauung 500 m²
 - b) bei halboffener Bebauung 350 m²
 - c) bei geschlossener Bebauung 300 m²zu betragen.
- (2) Die in Abs. (1) festgelegte Mindestgröße kann für Baugrundstücke, welche vor dem Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bestanden haben, dann unterschritten werden, wenn dem nicht öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen und das geplante Bauvorhaben den sonstigen Festlegungen des Bebauungsplanes und sonstigen baurechtlichen Bestimmungen entspricht.
- (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. Ebenso nicht für zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der gegenständlichen Verordnung bestehende Grundstücke, welche mit einem Nebengebäude bebaut werden, sofern dem nicht öffentliche Interessen wie Verkehr, Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit entgegenstehen.

§ 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	BMZ
	Dorfgebiet, (reines) Wohngebiet, Kurgebiet	Sonstiges Bauland und geförderter Geschosswohnbau lt. K-WBFG	Gewerbegebiet Industriegebiet
Bebauungsweise			
offen	0,60	0,80	6,00
halboffen	0,70	0,90	7,00
geschlossen	0,80	1,00	8,00

- (3) In historisch gewachsenen innerörtlichen Bereichen, bei denen aufgrund bestehender ungünstiger Baugrundstückskonfigurationen grundsätzlich zulässige Bauvorhaben nicht realisierbar sind, kann das Höchstaussmaß der GFZ überschritten und die Mindestgröße der Baugrundstücke unterschritten werden, sofern das Bauvorhaben dem Charakter der Ortschaft entspricht und dem öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Diese Ausnahmeregelung ist an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission gebunden.
- (4) Alle Gebäude (inkl. Nebengebäude, Garagen udgl.) sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Davon ausgenommen ist einmalig eine bewilligungsfreie Maßnahme gemäß § 7 der Kärntner Bauordnung.
- (5) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassen udgl. sowie bauliche Anlagen.
- (6) Geschosse, welche im Mittel mehr als 70 cm aus dem projektierten Gelände hervorragen, sind unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Davon ausgenommen sind Gebäude in Hanglagen.
- (7) In Hanglagen ist jener Teil eines Kellergeschosses, dessen Geschosshöhe zu 50 % und mehr aus dem projektierten Gelände hervorrägt, unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen (siehe Graphik 2).
- (8) Jener Teil eines Dachgeschosses, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,00 m aufweist (siehe Graphik 2), ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (9) Bei Gebäuden, welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoss ohne Anrechnung auf die

bauliche Ausnutzung ausgebaut werden, sofern keine Änderung der Bauhöhe und keine wesentliche Änderung der Dachlandschaft erfolgt und Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen. Unter keiner wesentlichen Änderung der Dachlandschaft ist z.B. der Einbau von Dachflächenfenstern und in reduzierter Form der Einbau von Gaupen (maximal 35 % der Gebäudelänge, maximale Länge von 4,0 m pro Gaupe) zu verstehen. Die Errichtung von Terrassen, Loggien udgl. anstelle von Gaupen ist nur dann zulässig, wenn dies innerhalb der äußersten Begrenzung des bestehenden Daches erfolgt und sofern keine öffentlichen Interessen wie z.B. Schutz des Ortsbildes, Sicherheit und Gesundheit verletzt werden.

- (10) Dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen bei vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung baubewilligten Gebäuden sind nicht in die bauliche Ausnutzung einzurechnen.

§ 5
Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen und kann in halboffener oder geschlossener Bebauung ausgeführt werden, wenn
- a) öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen und wenn
 - b) eine Zustimmungserklärung der grundbücherlichen Eigentümer des direkt betroffenen Grundstückes (halboffene Bebauung) bzw. der direkt betroffenen Grundstücke (geschlossene Bebauung) vorliegt.
- (2) Ohne Zustimmung des jeweilig betroffenen Grundstückseigentümers darf an bestehende, bereits an der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude, im maximalen Ausmaß der bestehenden Bebauung (Gebäudelänge und Gebäudehöhe an der Grundstücksgrenze) angebaut werden sofern.
- (3) Die Bestimmungen für eine halboffene und geschlossene Bebauung gelten nicht für Nebengebäude udgl. lt. § 7 Abs. 2 der gegenständlichen Verordnung.
- (4) In den Baulandkategorien Industrie- und Gewerbegebiet kann ohne Zustimmungserklärung an angrenzende als Bauland Industriegebiet bzw. Bauland Gewerbegebiet gewidmete Grundstücke angebaut werden, sofern dem Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Verkehrsflächen innerhalb von Bauland Gewerbe- und Bauland Industriegebiete sind als angrenzende Widmung nicht zu berücksichtigen.

§ 6**Anzahl der Geschosse, Bauhöhen**

- (1) Für das Gemeindegebiet werden, mit nachstehenden Ausnahmen, maximal 2,5 Geschosse festgelegt.
- a) Im Bauland Geschäftsgebiet max. 3,0 Geschosse
 - b) Für gewerbliche Beherbergungsbetriebe und öffentliche Gebäude max. 3,0 Geschosse
 - c) In Hanglagen, wo das Kellergeschoss der Geschossanzahl anzurechnen wäre, erhöht sich die maximal zulässige Geschossanzahl um 1,0, sofern 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). Für Gebäude, welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung in Hanglagen baubewilligt wurden, ist im Einzelfall entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und dem Ortsbildschutz die maximal zulässige Geschossanzahl zu prüfen und festzulegen.
 - d) Bauland Gewerbe- und Industriegebiet max. 15,0 m Bauhöhe. Eine Überschreitung der Bauhöhe ist im Bauland Industriegebiet bei betriebsspezifischer Erfordernis zulässig, sofern dem keine öffentlichen Interessen des Ortsbildschutzes, der Sicherheit und der Gesundheit entgegenstehen.
 - e) Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind bis zur maximalen Höhe der Dachlandschaft des jeweiligen Ortsverbandes zulässig.
 - f) 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.
- (2) Die maximal zulässige Bauhöhe im Bereich von geschlossenen Einfamilienhauswohnsiedlungsgebieten wird mit 8,50 m und in Hanglagen bei einem auf die Geschossanzahl anrechenbaren Kellergeschoss mit 11,50 m festgelegt.
- (3) Eine Ausnutzung der in Abs. (1) 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.
- (4) 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.

- (5) Auf die Geschossanzahl anzurechnen sind:
- a) Geschosse, wenn durchschnittlich mehr als 70 cm der Geschosshöhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragt.
 - b) Dachgeschosse als $\frac{1}{2}$ Geschoss, wenn die Kniestockhöhe zwischen 60,00 cm und 1,40 m beträgt. Unabhängig einer Kniestockhöhe sind Dachgeschosse als $\frac{1}{2}$ Geschosse dann in die Geschossanzahl einzurechnen, wenn auf einer Breite von mindestens 3,00 m die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt (siehe Graphik 2). Bei Gebäuden, welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoss ohne Anrechnung auf die Geschossanzahl ausgebaut werden, sofern keine Änderung der Bauhöhe und keine wesentliche Änderung der Dachlandschaft gemäß § 4 Abs. (9) erfolgt und Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen.
 - c) Dachgeschosse ab einer Kniestockhöhe größer als 1,40 m zählen als Vollgeschoss.
 - d) Geschosse mit durchschnittlichen Geschosshöhen von mehr als 4,00 m im Erdgeschoss und ansonsten von mehr als 3,50 m sind zweifach in die Berechnung der Geschossanzahl einzubeziehen.
- (2) Seitens der Baubehörde sind bei der Auffüllung von Baulücken verbindliche Geschosshöhen bzw. Bauhöhen festzulegen, wenn dies zur Einfügung des Bauvorhabens in das Ortsbild erforderlich ist.
- (3) Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke sind als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße am Beginn des Bauverfahrens in Abstimmung mit der Baubehörde nach folgenden Kriterien festzulegen:
- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
 - b) sonstige örtliche topografische Gegebenheiten
 - c) Ortsbildschutz und Sicherheit
- (4) Gebäudespezifische Anlagen und Gebäudeteile wie z.B. Klima-/Lüftungsanlagen, Belichtungselemente udgl. sowie Solar- und Photovoltaikanlagen udgl. sind vorrangig in das Gebäude bzw. in die Dachlandschaft zu integrieren und dürfen die Dachhaut im technisch erforderlichen Ausmaß um maximal 2,0 m überragen, wenn dadurch keine Beeinträchtigungen des Schattenwurfes bei 45 Grad Lichteinfall gegeben ist. Davon ausgenommen sind Vorhaben in Bauland Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten.

§ 7 Baulinien

- (1) Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften §§ 4 bis 10 erfolgen kann.
- (2) In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. (1) wird wie folgt festgelegt
 - a) Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Aufenthaltsräume) und sonstige bauliche Anlage wie überdachte Stellplätze dürfen einmalig pro Baugrundstück innerhalb der Abstandsflächen (Bauwuchsbereich Grundstücksgrenze – Abstandsfläche) errichtet werden, wenn die maximale Bauhöhe von 3,00 m und die maximale Gebäudelänge von 10,00 m (inkl. Dachvorsprung, Länge gemessen an der Seite zur Nachbargrundgrenze) nicht überschritten wird und wenn dem Vorhaben keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.
 - b) Für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu einem im Kataster ausgewiesenen Privatweg aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 5,00 m von dieser Baugrundstücksgrenze festgelegt. Für Carports beträgt der Abstand 1,00 m, wobei bei bestehenden beengten Situationen eine Unterschreitung des Mindestabstandes, sofern keine öffentlichen Interessen (z.B. Ortsbild, Sicherheit, Verkehr) entgegenstehen, zulässig ist.
 - c) Die Mindestabstände gemäß den Kärntner Bauvorschriften von Gebäuden auf einem Baugrundstück zueinander können reduziert werden, sofern es sich um keine Wohnnutzungen handelt und wenn keine öffentlichen Interessen (z.B. Ortsbild, Sicherheit, Gesundheit) entgegenstehen.
 - d) Im Bauland Gewerbe- und Bauland Industriegebiet können die Abstandsflächen dann verringert werden, wenn dem keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen und sich die Verringerung der Abstandsflächen ausschließlich auf angrenzende Bauland Gewerbe- und Bauland Industriegebiete auswirkt. Verkehrsflächen innerhalb von Bauland Gewerbe- und Bauland Industriegebiete sind als angrenzende Widmung nicht zu berücksichtigen.
 - e) 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 Baufluchtlinie herangerückt werden muss.

- f) Baulinien für Sichtschutzwände, Lärmschutzwände, Stützmauern udgl. sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.
- g) Weisen Verkehrsflächen nicht die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 8 auf, so sind Einfriedungen von der straßenseitigen Grundgrenze mindestens in dem Abstand zu errichten, der der halben Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht. Im Bereich bestehender Siedlungen kann, sofern dem verkehrstechnische Interessen nicht entgegenstehen, die Baubehörde den Abstand zur Straße entsprechend der Ortsüblichkeit festlegen.

§ 8**Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen**

- (1) Die Breite von neu anzulegenden Siedlungsstraßen hat bei
 - a) bis zu zwei Baugrundstücken min. 4,00 m
 - b) drei bis fünf Baugrundstücken mind. 5,00 m und
 - c) bei mehr als 5 Baugrundstücken mind. 6,00 m zu betragen
- (2) Die Mindestbreite von Gewerbe- und Industriegebietsaufschließungsstraßen wird mit 7,00 m festgelegt.
- (3) Eine Erhöhung der in Abs. (1) und (2) festgelegten Werte ist entsprechend verkehrstechnischen Erfordernissen in Kurven-, Kehren-, Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen sowie wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss zu berücksichtigen. Ebenso ist eine Verbreiterung zu berücksichtigen, wenn die Errichtung eines Geh- oder Radweges sowie Straßenraumgestaltungen im öffentlichen Interesse liegen.
- (4) In begründeten Ausnahmefällen wie z.B. Einschätzung eines sehr geringen Verkehrsaufkommens oder schwierigen topografischen Verhältnissen können für kurze Strecken die in Abs. (1) und (2) festgelegten Mindestbreiten reduziert werden.
- (5) Bei der Festlegung der Breite der Siedlungsstraßen ist nicht von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern ist zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können.
- (6) Bei Sackgassen mit einer Länge von über 30,0 m sind bei der Schaffung von neuen Grundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien für das Straßenwesen (RVS) bzw. in der Funktionalität gleichwertige vorzusehen.
- (7) Die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze am Baugrundstück bzw. in dessen

unmittelbarer Nähe wird wie folgt festgelegt:

- a) 2,0 je Wohneinheit
- b) In historisch gewachsenen innerörtlichen Bereichen kann der festgelegte Mindestwert dann unterschritten werden, wenn ausreichend öffentliche Parkplätze in fußläufiger Entfernung zur Verfügung stehen.
- c) für Sonstige Nutzungen sind die Parkplätze entsprechend dem abschätzbaren Bedarf seitens der Baubehörde vorzuschreiben.

§ 9

Dachformen, Fassaden

- (1) Als Dachform sind alle gängigen Formen zugelassen, sofern sie den Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.
- (2) Deckungsmaterialien sind in ortsüblichen Farbtönen herzustellen.
- (3) Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.

§ 10

Vorgaben für die Geländegestaltung

Stützmauern dürfen eine sichtbare Höhe von 1,00 m und Böschungen einen Neigungswinkel im Verhältnis (Höhe : Breite) von 2:3 nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Sicherungsmaßnahmen für Hanganschnitte in das bestehende Gelände.

§ 11

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten alle bis dato erlassenen Bebauungs- und Teilbebauungsplanverordnungen der Marktgemeinde Brückl außer Kraft. Ausgenommen davon sind:
 - a) „Pfarrsiedlung St. Filippen“, vom 24.4.1998, ZL. BBPL-610/1-1998
 - b) „Neues Ortszentrum Brückl“, vom 02.03.1993, Zl. 610/B-2/1992

- c) „Drobesch“, vom 25.06.1998, ZI. 610/2-1998
- d) „Zentrum Brückl-Robitschgründe, vom 31.07.2012, ZI. BBPI-610/1-2012

Brückl, am 8. 3. 2018

Der Bürgermeister

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be "G. Hubner". To the left of the signature is a circular official seal. The seal contains the text "Marktgemeinde Brückl" around the perimeter and a central emblem. The signature and seal are positioned over the text "Der Bürgermeister".

Erläuterung zum textlichen Bebauungsplan

A Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen

Generell

Die im textlichen Bebauungsplan festgelegten Mindest- und Maximalwerte sind nicht als Rechtsanspruch anzusehen, sondern bilden mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen, wie insbesondere auf das Ortsbild und die Maßstäblichkeit, den maximalen ausnutzbaren und bewilligungsfähigen Rahmen. Zudem ist eine Ausnutzung der festgelegten Mindest- und Maximalwerte auch an die Einhaltung aller anderen Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes und an die Einhaltung von sonstigen gesetzlichen Vorgaben gebunden.

Ad § 2 Begriffsbestimmungen

- Die ausführlichen Begriffsdefinitionen sollten zur Rechtssicherheit beitragen und eine Umsetzung des Planungsinstrumentariums textlicher Bebauungsplan in der Praxis erleichtern. Dies gilt auch für die nachfolgenden Graphiken.

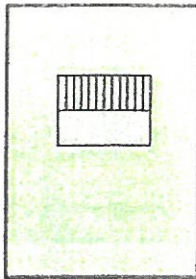
- Ad Projektiertes Gelände

Ausgehend von der Problematik, dass das projektierte Gelände zunehmend zum Teil so ausgeformt wird, dass es nicht einer Nutzung in Verbindung mit dem eigentlichen Bauzweck bzw. einer funktionalen Nutzung dient, sondern offensichtlich zu dem Zweck erfolgt, zusätzliche bauliche Konsumationsmöglichkeit zu erwirken, ist eine Einschränkung der Interpretationsmöglichkeiten projektiertes Gelände erforderlich.

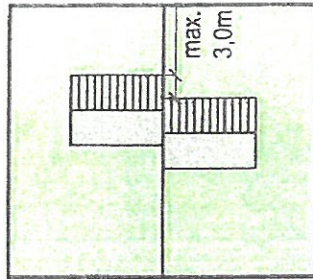
Nicht als projektiertes bzw. angrenzend projektiertes Gelände zählen für die Berechnung von Geschossanzahl, Bauhöhe und GFZ Anschüttungen mit nicht natürlichen Geländematerialien sowie steile, objektbezogene Anschüttungen, die jeweils offensichtlich dem Zweck dienen, die Höhe der angrenzenden Bebauung zu kaschieren um damit zusätzliche Konsumationsmöglichkeiten (z.B. gemäß K-BO, K-BV, Bebauungsplanung) zu lukrieren. Im Falle des Kaschierens von Bebauungshöhen zählt als Bezugspunkt das unmittelbar an das kaschierte Gelände angrenzende Gelände oder die Fußbodenoberkante des kaschierten Geschosses bzw. der Fußpunkt der kaschierten Bauhöhe. Die jeweils höhere Lage (Seehöhe) ist maßgebend.

Graphik 1: Bauweise

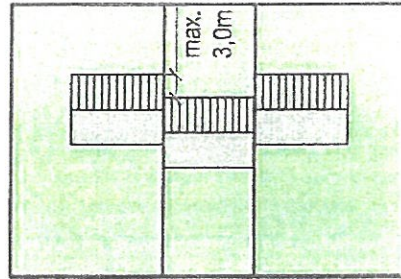
offene Bauweise



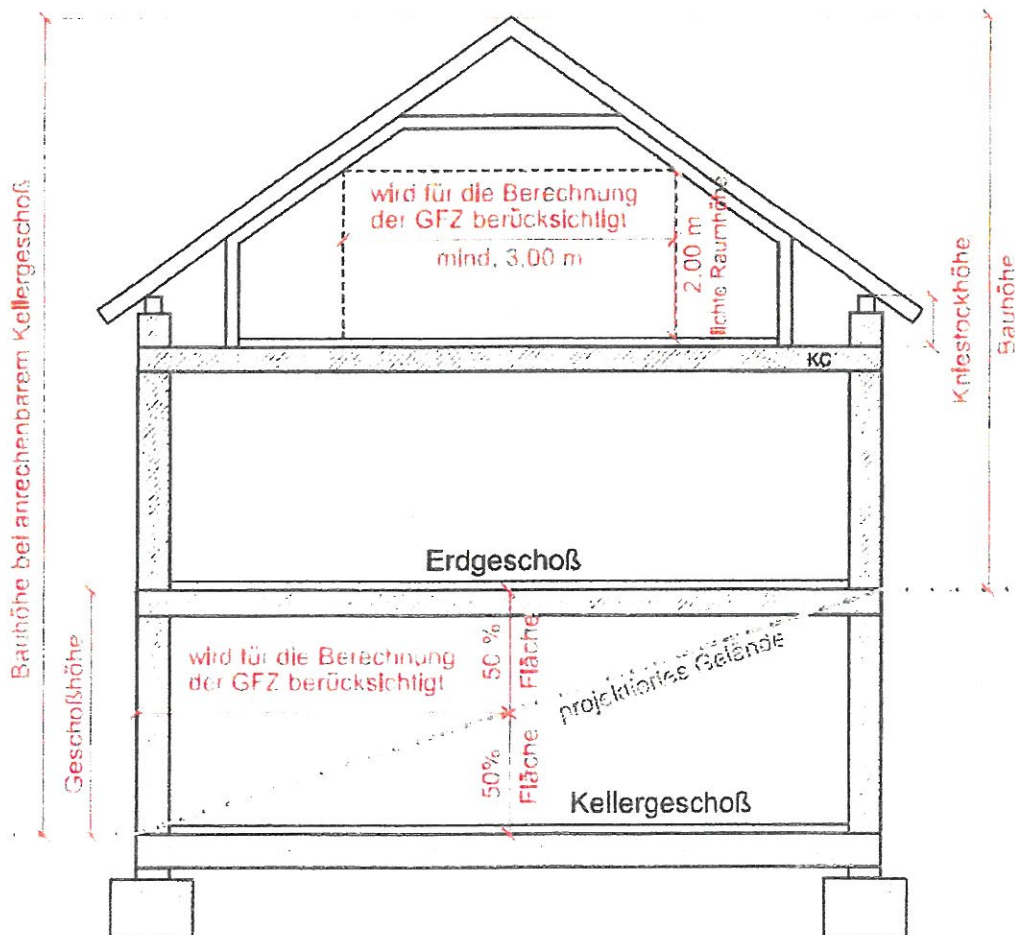
halboffene Bauweise



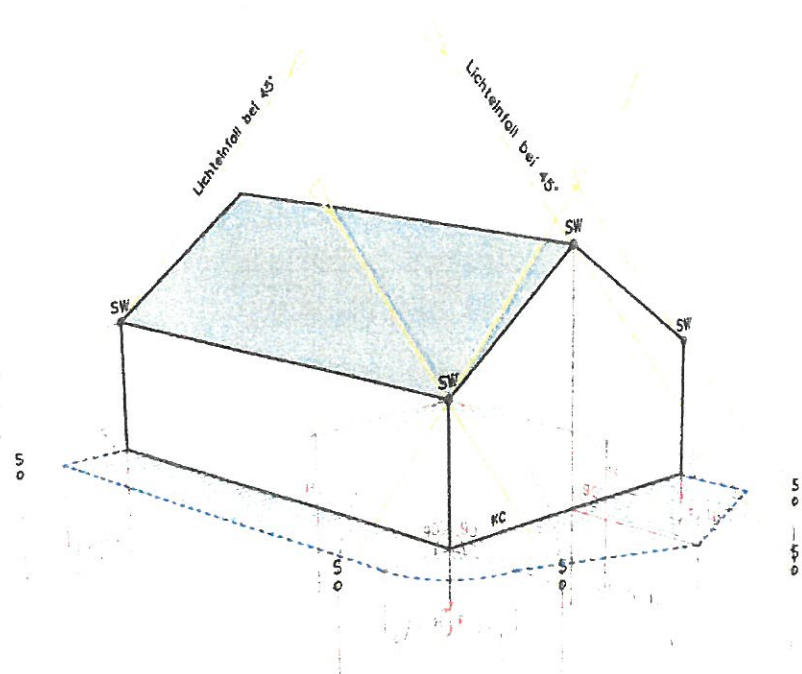
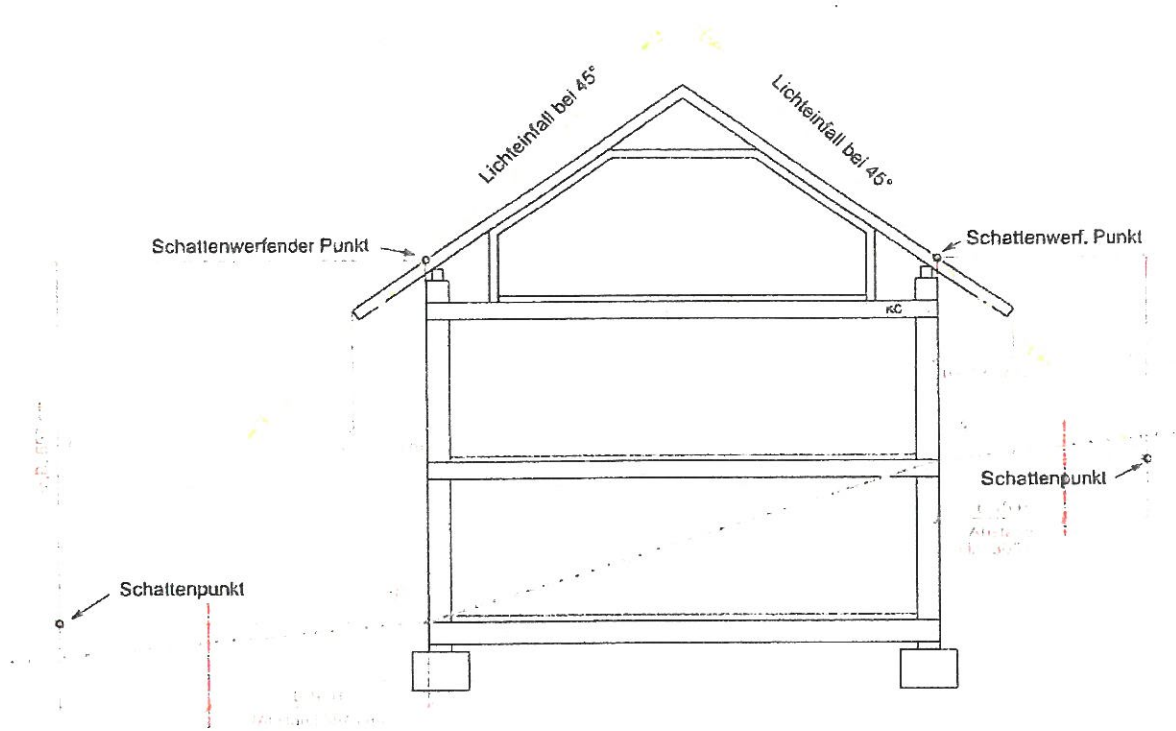
geschlossene Bauweise



Graphik 2: Diverse Begriffsbestimmungen

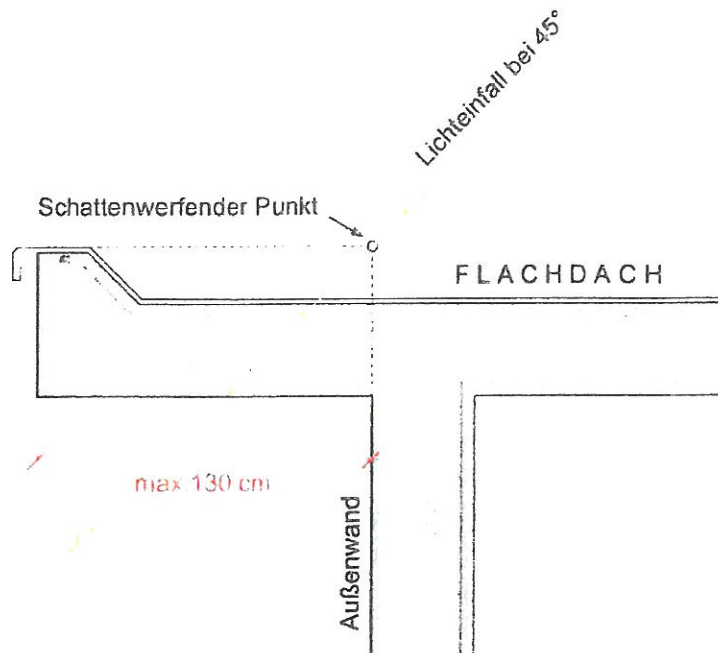


Graphik 3a, 3b: Abstandsflächen lt. Kärntner Bauvorschriften



SW ... Schattenwerfender Punkt
S Schattenpunkt

Graphik 4: Flachdach - Schattenwurf Kärntner Bauvorschriften



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. Diesbezüglich war eine Übernahme der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1999 zweckmäßig.
- Mit den Ausnahmebestimmungen nach Abs. 2 und 3 sollte flexibel auf örtliche Gegebenheiten und das öffentliche Interesse reagiert werden können. Mit der Einschränkung der Ausnahmebestimmungen für bereits 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 Nebengebäuden udgl. Damit sollte eine bessere Ausnutzbarkeit des Baulandes im Bereich der bestehenden/gewachsenen Ortskerne ermöglicht werden.

Ad § 4. Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- 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 (Grundwidmung – bei Sonderwidmungen udgl. zählt die Grundwidmung) und nach der Bauungsweise 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. Die Erhöhung der baulichen Dichte gegenüber dem textlichen Bebauungsplan 1998 entspricht den raumplanerischen Intentionen nach einer besseren Ausnutzung des Baulandes und damit einer Reduzierung des Flächenverbrauches ohne dass damit negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes gegeben sind.
- Eine zeitgemäße Verdichtung und Weiterentwicklung der entsprechend der ortsplanerischen Konzeption vorrangig zu entwickelnden gewachsenen innerörtlichen Bereiche (Ortszentren), für welche die Baugrundstückskonfigurationen bereits bestehen und die vielfach auch nicht veränderbar sind bzw. eine Veränderung im Sinne einer geordneten Ortsentwicklung weder zweckmäßig noch erforderlich ist, sollte grundsätzlich nicht an der bestehenden Baugrundstückskonfiguration scheitern. Mit der Bindung der Ausnahmebestimmungen betreffend die GFZ und die Mindestgröße von Baugrundstücken an Kriterien wie Sicherheit, Gesundheit, Verkehr und Schutz des Ortsbildes sowie an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission erfolgt eine entsprechende Bedachtnahme auf die öffentlichen Interessen und es werden allfällige private Interessen an einer intensiven und der ortsplanerischen Konzeption nicht entsprechenden Inanspruchnahme der Ausnahmebestimmung hintangehalten.
- Dass alle Gebäude (inkl. Nebengebäude udgl.), Dachgeschosse mit mehr als 2,00 m Höhe bei einer Breite von mindestens 3,00 m sowie Kellergeschosse, die mehr als die Hälfte der Geschosshöhe aus dem projektierten Gelände hervorragen, in die Berechnung der baulichen Dichte, unabhängig z.B. einer 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 erhöhte bauliche Dichte ist als teilweiser Ausgleich für die erweiterte Einbeziehung von Baumassen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung anzusehen.

- Die Ausnahmebestimmung lt. Abs. (9) sollte eine optimale Ausnutzung bestehender Dachräume, 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. (10) sollten für Bestandsgebäude dem Stand der Technik entsprechende nachträgliche Wärmedämmungen ohne Anrechnung auf die bauliche Ausnutzung ermöglichen.

Ad § 5 Bauungsweise

- In der Marktgemeinde Brückl gibt es nur in wenigen Ausnahmefällen halboffene bzw. geschlossene Bauweisen. Die offene Bauweise entspricht dem aktuellen Bedarf und der Baustruktur und wird, da damit auch keine nachbarschaftlichen Konflikte verbunden sind, als grundsätzliche Bauweise festgelegt.
- Die raumplanerisch anzustrebende Verdichtung einer Bauweise, 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 Einfamilienhausssiedlung stehen) ist die halboffene und die geschlossene Bauweise 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 Bauen an die Grundstücksgrenzen innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete ist z.B. aufgrund allfälliger Wohnnutzungen (Betriebswohnungen) und einer geordneten Verkehrserschließung nicht zielführend. Mit der Bindung dieser Ausnahmebestimmung für das Gewerbe- und Industriegebiet an öffentliche Interessen wird darauf Bedacht genommen. Für angrenzende Verkehrsflächen (inkl. Widmung allgemeine Verkehrsfläche bzw. Parkplatz) innerhalb eines Gewerbe- und Industriegebiets gilt diese Ausnahmebestimmung sinngemäß (es kann, sofern keine öffentlichen Interessen dem entgegenstehen, an die Verkehrsfläche angebaut werden).

Ad § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Die Höhenentwicklung eines Orts- und Siedlungsbereiches wird primär durch die Bauhöhe und weniger durch die Geschossanzahl geprägt. Dies gilt auch für gewerbliche Bauten. In Verbindung mit der Anrechenbarkeit von Geschossen und unterschiedlichen Konsumationsmöglichkeiten von Bebauungsbestimmungen ist es zweckmäßig, die Höhenentwicklung zum Teil über die maximal zulässige Bauhöhe und nicht über die maximal zulässige Anzahl von Geschossen zu regeln.
- Die Festlegungen betreffend die Geschossanzahl richten sich generell nach der strukturellen Bestandserhebung sowie entsprechend dem bestehenden textlichen Bebauungsplan (2,5 Geschosse mit Ausnahmen als generelle max. Zielvergabe). Ziele sollten unter Berücksichtigung einer weitgehenden Planungskontinuität die Erhaltung und die Schaffung weitgehend einheitlicher Zonen der Höhenentwicklung und die Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten sein. Dies gilt insbesondere im Bereich der Einfamilienhauswohnsiedlungsgebiete (zusätzliche Fixierung der max. zulässigen Bauhöhe).
- Für industrielle-/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 bei betriebsspezifischer Erfordernis die Zulässigkeit der Überschreitung der Bauhöhe an öffentliche Kriterien gebunden.
- 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. Für bestehende Gebäude, deren Seitenflächen zum Teil weniger als 50 % eingeschüttet sind, ist eine Einzelbeurteilung betreffend die zulässige Geschossanzahl erforderlich.
- 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.
- Die Festlegung von verbindlichen Bauhöhen bzw. Geschossanzahlen bei Lückenschlüssen ist zum Ortsbildschutz insbesondere in gewachsenen innerörtlichen Bereichen gegeben sowie für die einheitlichen Siedlungsbereiche, welche durch Festlegungen in Teilbebauungsplänen entstanden sind.

Ad § 7 Baulinien

- Bis auf wenige Ausnahmen gelten die Kärntner Bauvorschriften (K-BV) in der jeweils gültigen Fassung (dynamischer Verweis). Damit wird eine entsprechende Aktualität des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Brückl gewährleistet.
- Die Abweichungen zu den K-BV sind geringfügig. Abs. 2 lit a) ermöglicht lediglich eine Erhöhung des Nebengebäudes von 2,50 auf 3,00 m und eine Bebauungslänge an einer Grundstücksgrenze von 10,00 m anstelle einer 24 m² Quadratmeterregelung, welche praxisfern ist. Zum Nachbarn wirken sich ausschließlich die 3 m Höhe und die 10,00 m Länge aus, nicht jedoch wie tief diese Bebauung am Nachbargrundstück erfolgt (daher keine Quadratmeterregelung)
- Eine Verringerung der Abstandsflächen zu Grundgrenzen innerhalb des Bauland Gewerbe- und Industriegebietes sollte einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglichen, ohne dass sich negative Auswirkungen auf sonstige öffentliche Interessen ergeben. Für angrenzende Verkehrsflächen (inkl. Widmung allgemeine Verkehrsfläche bzw. Parkplatz) innerhalb eines Gewerbe- und Industriegebiets gilt diese Ausnahmebestimmung sinngemäß (es können, sofern keine öffentlichen Interessen dem entgegenstehen, zur Verkehrsfläche die Abstandsflächen verringert werden).
- Lit e) umfasst betreffend der Erhaltung und Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes auch die Bedachtnahme auf den Geltungsbereich ehemaliger Teilbebauungspläne. Dies ist sachlich gerechtfertigt und dient auch einem grundsätzlichen Schutz betreffend der Kontinuität von Planungszielsetzungen.

Ad § 8 Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen

- Die sich die Mindestbreiten von Siedlungsstraßen in der Praxis bewährt haben, werden diese vom bestehenden textlichen Bebauungsplan übernommen.
- Die PKW-Stellplatzvorschriften entsprechend den Planungszielsetzungen der Marktgemeinde Brückl.
- Die Wendehämmer bei den Umkehren sind, sofern topografisch möglich, unter Einbeziehung der Erschließungsstraße in T-Form auszuführen (optimale und platzsparende Umkehrmöglichkeit).

Ad § 9 Dachformen, Fassaden

- In den Einfamilienhauswohngebieten sind weitgehend keine einheitlichen Dachformen mehr gegeben bzw. lassen sich Flach- und Pultdächer durchaus in das Ortsbild integrieren. Generelle restriktive Vorgaben betreffend die Dachformen sind daher nicht erforderlich. Dies auch deswegen nicht, weil die Höhenentwicklung eines Gebäudes nicht primär durch die Dachform, sondern durch die Dachneigung bestimmt wird. Ein Schutz des Ortsbildes ist insbesondere in den gewachsenen innerörtlichen Bereichen gegeben (überwiegend Sattel- und Walmdächer) sowie für die einheitlichen Siedlungsbereiche, welche durch Festlegungen in Teilbebauungsplänen entstanden sind.
- Mit den Bestimmungen betreffend Deckungsmaterialien und Fassadengestaltung werden Mindeststandards für ein einheitliches und harmonisches Ortsbild festgelegt.

Ad § 10 Vorgaben für die Geländegestaltung

- Planungszielsetzung ist das Eindämmen von Anschüttungen in Hanglagen und damit die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und die Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke. Stützmauern und Anschüttungen sollten auf das mit dem eigentlichen Bauvorhaben in Verbindung stehende unbedingt erforderliche Ausmaß reduziert werden,

Ad § 11 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- Die diesbezüglichen formalrechtlichen Vorgaben sind in § 26 K-GplG geregelt.
- Die gewählte Formulierung betreffend das Außerkrafttreten sollte eine optimale Rechtssicherheit gewährleisten.
- Die Zweckmäßigkeit der Überführung mehrerer Teilbebauungspläne in den Geltungsbereich des (neuen) textlichen Bebauungsplanes wird in Punkt H) begründet.

B Gesetzliche Grundlagen K-GPLG 1995

Die rechtlichen Grundlagen für Bebauungsplanungen und damit auch für den gegenständlichen textlichen Bebauungsplan, welcher eine Änderung in Form einer Neuerstellung des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Brückl vom 15.06.1993 (Datum der Beschlussfassung im Gemeinderat) entspricht, sind in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes (K-GplG) 1995 i.d.g.F 24/2016 festgelegt.

§ 24

Bebauungsplan

(1) Der Gemeinderat hat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.

(2) Für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet ist ein textlicher Bebauungsplan zu erlassen, in dem jedenfalls die Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs. 1 festzulegen sind. Im textlichen Bebauungsplan dürfen überdies für im Grünland gesondert festgelegte Grundflächen (§ 5 Abs. 2), ausgenommen Grundflächen für Erholungszwecke ohne spezifische Erholungsnutzung (§ 5 Abs. 2 lit. c), die Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs. 1 lit. b, lit. c und lit. d sowie nach § 25 Abs. 2 lit. f und lit. h festgelegt werden.

(3) Für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes kann ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist. Im Teilbebauungsplan dürfen neben den Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs. 1 auch jene nach § 25 Abs. 2 festgelegt werden. Ein Teilbebauungsplan ist jedenfalls zu erlassen

a) (entfällt)

b) für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² vor dem Beginn deren Bebauung,

c) für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist,

d) vor der Freigabe eines Aufschließungsgebietes oder einer Aufschließungszone mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² (§ 4 Abs. 5).

(3a) (entfällt)

(4) Die Erlassung von Teilbebauungsplänen für die gemäß § 5 im Grünland gesondert festgelegten Flächen ist zulässig.

(5) Die Bebauungspläne dürfen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Sie haben die Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen. Der Bebauungsplan für das Kurgebiet hat insbesondere auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

#

§ 25

Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Im textlichen Bebauungsplan sind festzulegen:

- a) die Mindestgröße der Baugrundstücke,
- b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke,
- c) die Bauungsweise,
- d) die Geschossanzahl oder die Bauhöhe,
- e) das Ausmaß der Verkehrsflächen.

(1a) Wenn es im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich ist, dürfen im textlichen Bebauungsplan auch solche Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 festgelegt werden, deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

(2) Im Teilbebauungsplan dürfen je nach den örtlichen Erfordernissen folgende weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden:

- a) der Verlauf der Verkehrsflächen,
- b) die Begrenzung der Baugrundstücke,
- c) die Baulinien, das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen,
- d) die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung,
- e) die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen,
- f) Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung u. ä.),
- g) die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u. ä.,
- h) die Art der Nutzung von Gebäuden (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u. ä.) und der Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen,
- i) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung,
- j) Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungszonen).

(3) In den Teilbebauungsplan sind die im textlichen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen (Abs. 1) aufzunehmen. Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen im Teilbebauungsplan auch vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden. Beschränkungen hinsichtlich der Teilung von Grundstücken, ausgenommen die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke (Abs. 1 lit. a), dürfen in Bebauungsplänen nicht festgelegt werden.

(4) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist durch die Geschossflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes. 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. Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist so festzulegen, dass für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.

(5) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe, wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen des Ortsbildschutzes erfordern, als Höchst- und Mindesthöhe festgelegt werden. Sie ist unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten so festzulegen, dass die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes gewährleistet wird.

(6) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist festzulegen, dass mit den Gebäuden an eine bestimmte Baulinie herangerückt werden muss.

(7) Werden Baulinien (Abs. 2 lit. c) nicht zugleich mit Bebauungsbedingungen nach Abs. 1 lit. b und d festgelegt oder mit Festlegungen nach Abs. 6 verbunden, so ersetzen sie nicht die Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der Kärntner Bauordnung 1996.

(8) Die Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 lit. a bis c sind im Teilbebauungsplan jedenfalls festzulegen, wobei die Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 lit. a und lit. b jedenfalls zeichnerisch darzustellen sind. Der Teilbebauungsplan für ein Einkaufszentrum nach § 8 Abs. 8 (§ 31a Abs. 1a) hat auch Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 lit. d und das Höchstmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsflächen festzulegen. Die Maßstäbe der zeichnerischen Darstellungen des Teilbebauungsplanes und die Verwendung bestimmter Planzeichen hat die Landesregierung durch Verordnung zu regeln. Die zeichnerische Darstellung der im Teilbebauungsplan festzulegenden Bebauungsbedingungen mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung ist zulässig.

(9) Die Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 lit. h und lit. i können in gesonderten Plänen (Gestaltungsplänen) festgelegt werden, wenn dies den örtlichen Erfordernissen besser entspricht als ihre Festlegung im Teilbebauungsplan. Die für Bebauungspläne in diesem Gesetz sonst geltenden Vorschriften gelten auch für die Gestaltungspläne.

(10) Bei der Festlegung des Höchstausmaßes der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche (§ 8 Abs. 8b und § 25 Abs. 8) ist im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des § 2 Kärntner Raumordnungsgesetz, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen und dem örtlichen Entwicklungskonzept vorzugehen. Insbesondere ist auf die Erhaltung und Sicherung der in Kärnten vorgegebenen Zentrenstrukturen und die Erhaltung infrastrukturell vielfältiger Orts- und Stadtkerne ebenso wie auf die zentral-örtlichen Funktionen in den Gemeinden auf Grund ihrer Ausstattung mit Diensten und Einrichtungen überörtlicher Bedeutung sowie auf die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes, die Sicherung der Nahversorgung, des Lärm- und Umweltschutzes, die Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung und die Erreichbarkeit mit Linien des öffentlichen Personenverkehrs Bedacht zu nehmen.

§ 26

Verfahren

(1) Für die Kundmachung des Entwurfes des Bebauungsplanes und für die dagegen erhobenen Einwendungen gelten die Bestimmungen des § 13 Abs. 1 bis 3 sinngemäß mit der Maßgabe, dass die Kundmachung lediglich der Bezirkshauptmannschaft und jenen Nachbargemeinden mitzuteilen ist, die unmittelbar an das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet angrenzen, und der Bürgermeister von einer schriftlichen Verständigung absehen kann, wenn in einer in Kärnten erscheinenden regionalen, aufлагestarken Tageszeitung ein Hinweis auf die Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes aufgenommen wird; der Hinweis hat bei einer Bekanntgabe nach § 13 Abs. 2 einmal, sonst zweimal während der ersten beiden Wochen der Kundmachung an der Amtstafel zu erfolgen.

(2) Der Bebauungsplan der Gemeinden mit Ausnahme der Städte mit eigenem Statut bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft. Die Bürgermeister der Gemeinden haben den vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan mit Erläuterungen, aus denen hervorgeht, inwieweit auf die Erfordernisse des § 24 Abs. 5 Bedacht genommen wurde, unter Anschluss der vorgebrachten Einwendungen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates in dreifacher Ausfertigung der Bezirkshauptmannschaft vorzulegen.

(3) Für die Genehmigung der Bebauungspläne, deren überörtliche Auswirkungen sich auf Nachbargemeinden erstrecken, die im räumlichen Wirkungsbereich anderer Bezirksverwaltungsbehörden liegen, ist die Landesregierung zuständig.

(4) 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.

(5) Die Genehmigung ist von der Bezirkshauptmannschaft in der Kärntner Landeszeitung kundzumachen. Der Bebauungsplan wird mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung wirksam. Die Kundmachung und das Inkrafttreten der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Stadtrechte.

(6) Die Bezirkshauptmannschaft hat eine Ausfertigung des genehmigten Bebauungsplanes dem Bürgermeister und der Landesregierung zu übermitteln.

(7) Die Bürgermeister in Städten mit eigenem Statut haben eine Ausfertigung des rechtswirksamen Bebauungsplanes der Landesregierung zu übermitteln.

(8) Für die Auflegung des rechtswirksamen Bebauungsplanes und für die Beratung der Gemeinden in Angelegenheiten des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der §§ 13 Abs. 9 und 14 Abs. 3 sinngemäß.

§ 27

Änderung des Bebauungsplanes

Für das Verfahren bei der Änderung des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des § 26.

C Geplantes Vorhaben - Zielvorstellungen

- Nach der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2009 und des Flächenwidmungsplanes 2012 sollte mit der Bebauungsplanung auch die dritte Planungsebene im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, die Bebauungsplanung, entsprechend aktualisiert werden. Als Grundlage dafür wurde seitens der Planungsbehörde Marktgemeinde Brückl eine Prüfung des rechtskräftigen textlichen Bebauungsplanes und der einzelnen rechtskräftigen Teilbebauungspläne in der Marktgemeinde in Auftrag gegeben. Insbesondere sollten eventuelle Anpassungserfordernisse der Planungsinstrumentarien textlicher Bebauungsplan und Teilbauungspläne im Hinblick auf gesetzliche Grundlagen, Richtlinien, entsprechend den praktischen Erfahrungswerten, zeitgemäßer Bauungen, Thematik Energie- und Flächensparen und auf Basis einer Grundlagenforschung vor Ort geprüft werden. In die Überarbeitung des

gegenständlichen Bebauungsplanes wurden neben dem beauftragten Ortsplaner Mag. Christian Kavalirek, das Bauamt der Marktgemeinde Brückl (DI Oswin Schilcher), der ständig beauftragte Bausachverständige der Gemeinde (Ing. Wolfgang Fryba) und der Ausschuss für Zusammenarbeit (Obmann Vzbgm. Harald Tellian) eingebunden. Als Entscheidungsgrundlagen dienten insbesondere die Ergebnisse der Prüfungen des textlichen Bebauungsplanes und der Teilbebauungspläne (Gutachten April 2017), die praktischen Erfahrungen des Bausachverständigen und des Bauamtes, die Zielsetzungen des Ausschusses bzw. der Planungsbehörde Gemeinde und die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Kärntner Bauordnung (inkl. die seit 01.10.2012 eingebunden OIB-Richtlinien 1 bis 6), die Kärntner Bauvorschriften, das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz, das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz sowie generelle Rahmenbedingungen zeitgemäßen Bauens.

D Generelle Zielsetzungen des überarbeiteten textlichen Bebauungsplanes

- Generelle Überarbeitung des textlichen Bebauungsplanes in Form einer Neuerstellung entsprechend den aktuellen Planungszielsetzungen und praktischen Anforderungen im Jahr 2017, anstelle einer punktuellen Abänderung von einzelnen Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes. Damit sollte ein einheitliches, zeitgemäßes und in sich schlüssiges Planungsinstrumentarium geschaffen werden.
- Wiedererlangung einer bestmöglichen Rechtssicherheit, Vereinheitlichung der Bebauungsbedingung in der Marktgemeinde Brückl (Überführung mehrerer nicht zeitgemäßer Teilbebauungspläne in den Wirkungsbereich des neuen textlichen Bebauungsplanes) und Sicherstellung von Rahmenbedingungen für einen zeitgemäßen Schutz des Ortsbildes.
- Der textliche Bebauungsplan sollte sowohl das „bauliche Alltagsgeschäft“ der Gemeinde bestmöglich abdecken als auch eine zeitgemäße Architektur und Bebauung ermöglichen. Da aber nicht alle möglichen sinnvollen und dem öffentlichen Interesse dienenden bzw. dem nicht widersprechenden Bauvorhaben und räumliche Entwicklungen optimal mit den Bestimmungen eines textlichen Bebauungsplanes regelbar sind, sollte im Einzelfall, vor allem für spezifische und nicht alltägliche Bauvorhaben eine Regelung mittels Teilbebauungsplänen entsprechend dem K-GplG 1995 geprüft und gegebenenfalls auch umgesetzt werden. Im Rahmen dieser Teilbebauungspläne sind insbesondere öffentliche Interessen und eine hohe planerische Qualität sicherzustellen.
- Klarstellung diverser Begriffe mittels Definitionen (Begriffsbestimmungen) und zum Teil mit Erläuterungs- und Beispielskizzen und damit Schaffung einer bestmöglichen Rechtssicherheit und Minimierung von Interpretationsspielräumen.
- Minimierung von Abweichungen zu den Kärntner Bauvorschriften. Abweichungen nur in begründeten Fällen.

- Den öffentlichen Interessen (Raumplanung, Wirtschaftlichkeit, Orts- und Landschaftsbild) nach einer Siedlungsverdichtung (inkl. Nutzungsmöglichkeit bereits bestehender Bauvolumina) und damit auch Nutzung bereits errichteter Infrastruktureinrichtungen anstelle einer Siedlungserweiterung auf der Grünen Wiese, für welche zudem die infrastrukturellen Voraussetzungen erst zu schaffen sind, sollte mit zeitgemäßen Bebauungsmöglichkeiten entsprochen werden. Damit wird den Intentionen eines sparsamen Umganges mit dem nicht vermehrbaren Gut Boden und den Intentionen einer besseren Auslastung bestehender Infrastrukturen entsprochen. Dies gilt insbesondere für die bestehenden Ortskerne (historisch gewachsene innerörtliche Bereiche) welche vorrangig und betreff des Gemeindehauptortes multifunktional zu entwickeln sind. Diesbezüglich ist auch auf ungünstige Parzellenkonfigurationen Bedacht zu nehmen.
- Minimierung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten.
- Die bauliche Ausnutzung und die Geschossanzahl sollten unabhängig der Nutzung berechnet werden, da die Höhenentwicklung und die Bebauungsdichte unabhängig der konkreten Nutzung als Teil des Ortsbildes in Erscheinung treten.
- Die festgelegten Mindest- und Maximalwerte sind nicht als Rechtsanspruch anzusehen, sondern bilden unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen den maximalen ausnutzbaren und bewilligungsfähigen Rahmen.

E Bedachtnahme auf das Nachbarschaftsgefüge

Im gegenständlichen textlichen Bebauungsplan wurde - und dies auch im Hinblick auf die Eingliederung von mehreren nicht zeitgemäßen Teilbebauungsplänen in den textlichen Bebauungsplan - besonders auf eine Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten geachtet. Diese Bedachtnahme erfolgt vor allem mit folgenden Festlegungen:

- Eine halboffene und geschlossene Bauweise ist an öffentliche Kriterien und an die Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn gebunden sowie bei nicht gleichzeitiger Bauführung ist eine Eintragung ins Grundbuch erforderlich und damit „öffentlich“ einsehbar.
- Die Errichtung von Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze ist nur eingeschränkt möglich (Anzahl, Länge, Höhe) und auch nur dann, wenn dem keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- Die Abstandsrichtlinien entsprechen grundsätzlich den Kärntner Bauvorschriften.
- Straßenmindestbreiten und Wendemöglichkeiten, welche eine dem Bedarf angepasste ordnungsgemäße Verkehrserschließung sicherstellen.
- Ausnahmebestimmungen von Baulinien für das Bauland Industrie- und Gewerbegebiet gelten nur für Bereiche innerhalb dieser Widmungskategorien. Damit nicht für angrenzende Widmungen mit z.B. möglicher Wohn- oder Erholungsfunktion bzw. landwirtschaftlicher Nutzung.

- Eine Ausnutzbarkeit des festgelegten Bebauungsrahmens ist grundsätzlich an öffentliche Interessen wie z.B. dem Ortsbildschutz und die Gesundheit gebunden.

In Summe der Festlegungen können erhebliche negative Auswirkungen auf das Nachbarschaftsgefüge ausgeschlossen werden. Auswirkungen und private Empfindlichkeiten unterschiedlicher Intensitäten sind bei konkreten Festsetzungen von Bestimmungen, welche sowohl auf das Eigengrundstück als auch auf die Nachbargrundstücke wirken, erfahrungsgemäß nicht auszuschließen. Aufgrund der gegenüber dem "alten" textlichen Bebauungsplan und den alten Teilbebauungsplänen nun verbesserten Rechtssicherheit wird zudem ein potentielles nachbarschaftliches Konfliktpotential wesentlich entschärft (v.a. die halboffene und geschlossene Bebauung wird nun an Bedingungen geknüpft) und zeitgemäße Bauungen und Adaptionen/Sanierungen sowohl am Nachbargrundstück als auch am Eigengrundstück ermöglicht. Dies führt, da in erhöhtem Ausmaße zeitgemäße Sanierungen/Umbauten und Neubauten ermöglicht werden, auch zu einem Mehrnutzen in Form einer erweiterten Bauungsmöglichkeit. Eine verstärkte Inanspruchnahme und Auslastung bereits errichteter Infrastruktureinrichtungen durch z.B. absehbar erfolgende Baulückenschlüsse (raumplanerisch und wirtschaftlich optimale Form einer Siedlungsentwicklung), anstelle einer mit Kosten und Landschaftsverbrauch verbundenen Neuentwicklung, liegen im öffentlichen Interesse. Die Verdichtung und die Ausnutzung bestehender Siedlungsgebiete anstelle einer Siedlungsentwicklung auf der Grünen Wiese sind wesentliche generelle raumplanerische Zielsetzungen und sind wesentliche Planungsintentionen der Marktgemeinde Brückl.

F Absehbare Umweltauswirkungen - Umwelterwägungen (Umweltbericht)

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 24/2016 unterliegen Bauungspläne nach § 24 K-GplG 1995, soweit das K-UPG 2004 nicht anderes bestimmt, einer strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn der Plan:

- keine Grundlage für ein künftiges UVP-pflichtiges Projekt sein kann
oder
- voraussichtlich keine Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat
oder
- voraussichtlich keine sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen hat

Umweltrelevanzprüfung:

Der gegenständliche textliche Bauungsplan ist als Planungsinstrumentarium, im Gegensatz z.B. zu einer integrierten Flächenwidmungs- und Bauungsplanung, nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

Der textliche Bauungsplan schränkt für Gebiete, für welche eine Baulandwidmung und damit verbunden eine spezifische Baulandeignung festgelegt wurde, mögliche Bauungen auf ein reduziertes Maß ein, wobei die Ausnutzbarkeit des Rahmens für

das konkrete Bauvorhaben noch zusätzlich an eine Abwägung mit öffentlichen Interessen gebunden ist. Der textliche Bebauungsplan regelt den Rahmen einer Bebauungsmöglichkeit für die bereits als Bauland festgelegten Gebiete einer Gemeinde, ist aber kein Instrumentarium, welches die Baulandeignung bzw. die Intentionen des Naturschutzes udgl. zu prüfen vermag. Dies obliegt anderen gesetzlichen Bestimmungen und Planungsinstrumentarien.

In der Marktgemeinde Brückl sind keine Natura 2000-Gebiete festgelegt. Eine negative Beeinflussung von diesen Schutzgebieten kann, da auch keine im Nahbereich zur Gemeinde liegen, ausgeschlossen werden.

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen auf diverse Schutzgüter im Sinne des K-UPG 2004 resultierend aus der gegenständlichen Verordnung sind nicht ableitbar. Die Bestimmungen der Verordnung, welche auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten Bedacht nehmen und an öffentliche Interessen gebunden sind, können zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen. Belange des Ortsbildschutzes und des Nachbarschaftsschutzes sind zentrale und wesentliche Zielsetzungen der Verordnung.

Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL. Nr. 24/2016 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten im Zuge von Überarbeitungen vom Planungsinstrumentarium textlicher Bebauungsplan in den letzten 10 Jahren.

G Zusammenfassendes Ergebnis der Prüfung des textlichen Bebauungsplanes – raumplanerische Stellungnahme vom April 2017

Der bestehende textliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1998 muss aktuell als kein geeignetes und zeitgemäßes Planungsinstrumentarium der Marktgemeinde Brückl beurteilt werden. Aufgrund rechtlicher und fachlicher/sachlicher Problematiken sollte in Verbindung mit einer erforderlichen Bedachtnahme auf zeitgemäße Planungszielsetzungen und einer erforderlichen Anpassung an aktuelle rechtliche Rahmenbedingungen der textliche Bebauungsplan in Form einer Neuerstellung (Planungszielsetzungen, Bestimmungen, Erläuterungen) überarbeitet werden, wobei das Bauamt und der zuständige Bausachverständige aufgrund der praktischen Erfahrung einzubinden sind.

Zur Überarbeitung des textlichen Bebauungsplanes in Form einer Neuerstellung sind aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten und des erheblichen Anpassungsbedarfes keine Alternativen gegeben.

H Zusammenfassendes Ergebnis der Prüfung der Teilbebauungspläne - raumplanerische Stellungnahme vom April 2017

Die 12 bzw. 13 (ein Teilbebauungsplan wurde weitgehend ersetzt, aber nicht aufgehoben) aktuell rechtskräftigen Teilbebauungspläne, welche bis Mitte der 60er Jahre zurückreichen, erfassen nur einen geringen Teil (ca. 12,92 ha) des Siedlungsgebietes der Marktgemeinde Brückl und weisen unterschiedliche Qualitäten auf. Dies sowohl bezüglich eines Ortsbild- und Nachbarschaftsschutzes als auch betreffend formalrechtlichen Aspekten. Vor allem ist, mit Ausnahme spezifischer Bauvorhaben, nicht nachvollziehbar, warum gerade für den gegenständlichen Verordnungsbereich besondere und im Regelfall sehr restriktive Bebauungsbedingungen gelten sollten. Die Erfordernisse für einen Teilbebauungsplan sind im Regelfall weder aus Sicht eines Ortsbildschutzes noch aus Sicht eines Nachbarschaftsschutzes gegeben. Zudem erschweren restriktive und nicht zeitgemäße Verordnungsfestlegungen eine Bebauung und damit eine Verdichtung von zum Teil seit Jahrzehnten bestehenden Siedlungsgebieten. Dies zu Lasten eines Siedlungsdruckes auf die Grüne Wiese und damit verbunden mit einer Neuerrichtung von Infrastruktureinrichtungen.

Die Detailprüfung der Teilbebauungspläne ergab 3 unterschiedliche Handlungserfordernisse und damit „Empfehlungsgruppen“:

1. Belassung der Rechtskraft der Teilbebauungspläne für die spezifischen Bauvorhaben mit ansprechenden Teilbebauungsplanverordnungen zwecks Ortsbild- und Nachbarschaftsschutz:
 - Neues Ortszentrum Brückl, 1993
 - Zentrum Brückl-Robitschgründe, 2012
2. Belassung der Rechtskraft der Teilbebauungspläne wo ein spezifischer Nachbarschaftsschutz erforderlich ist und nachfolgend zeitgemäße Überarbeitung dieser Teilbebauungspläne:
 - Pfarrsiedlung St. Filippen, 1998 (erheblich versetzte Baukörper, unterschiedliche Baulinien)
 - Drobesh, 1998 (geschäftliche Nutzung im direkten Anschluss an Einfamilienhausbebauungen, EKZ I Widmung/Verkaufsflächenfestlegung von 600 m² jedoch nicht mehr erforderlich)
3. Aufhebung der Teilbebauungspläne wo weder ein spezifischer Nachbarschaftsschutz noch ein spezifischer Ortsbildschutz erforderlich sind und nicht nachvollziehbare bzw. nicht zeitgemäße restriktive Bebauungsbedingungen bestehen und/bzw. erhebliche rechtliche Unsicherheiten (inkl. z.T. Widerspruch zu den aktuellen Vorgaben des K-GplG 1995 idGF 24/2016) bestehen, welche eine Neuerstellung des Teilbebauungsplanes erfordern würden:

- St. Filippen, 1966 (zudem zur Gänze bebaut)
- Kurath Gründe, 1979
- Huditzgründe, 1976
- Straßenrandsiedlung Krobathen, 1986
- Wildhaber Gründe Nord 2002 / Schmieddorf, 1988
- Gewerbestraße, 1999 (zudem zur Gänze bebaut)
- Wildhaber-Grund, 2001
- Grundstücke 490/1 und 490/9, 2007

Im Zuge der Neuerstellung des textlichen Bebauungsplanes wäre es zweckmäßig, diese weder aus Sicht des Ortsbildschutzes noch des Anrainerschutzes erforderlichen spezifischen Regelwerke in das für das gesamte Gemeindegebiet aktuelle (Neuerstellung) Regelwerk überzuführen. Damit verbunden wäre auch, dass eine Bebauung der Restparzellen und damit eine Verdichtung dieser Siedlungsgebiete wahrscheinlicher werden.

