



# Gemeindeamt Arriach

9543 Arriach 60  
Email: arriach@ktn.gde.at

Telefon: 04247-8514

Fax: 04247-8514-5  
<http://www.arriach.at>

Arriach, 16. Januar 2019

## Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Arriach vom 10.12.2004, Zl.: 610/-1/K/04, mit der die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Arriach vom 26.11.1993, Zahl: 610/-1/K/93, mit welcher für alle als Bauland gewidmeten Flächen ein Bebauungsplan erlassen wird, abgeändert wird.

Aufgrund der §§ 13 und 14 des Gemeindeplanungsgesetzes 1982, LGBI.Nr151/1982 i.d.g.F., wird verordnet:

### § 1

#### Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Arriach als Bauland gewidmeten Flächen.

### § 2

#### Größe der Baugrundstücke

#### 1.) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes

- |  |                    |
|--|--------------------|
| a) bei offener Bauweise  | 800 m <sup>2</sup> |
| b) bei halboffener Bauweise  | 600 m <sup>2</sup> |
| c) bei geschlossener Bauweise  | 400 m <sup>2</sup> |
| d) Wochenend- und Ferienhäuser bis zu<br>70 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche                              | 500 m <sup>2</sup> |
| e) Wochenend- und Ferienhäuser über<br>70 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche                                | 800 m <sup>2</sup> |
| f) Fremdenpension, Hotels, Hoteldörfer,<br>u. ähnliche Anlagen<br>zusätzlich 50 m <sup>2</sup> je Bett | 800 m <sup>2</sup> |
| g) Gewerbebetriebe<br>zusätzlich 2 x die verbaute Fläche<br>*ausgenommen Zone A                        | 800 m <sup>2</sup> |

#### 2.) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Flächen zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind.

Die demselben Eigentümer gehörenden Flächen, welche die Widmung Grünland aufweisen, können, sofern sie mit der Baulandfläche in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, bei der Berechnung des Ausmaßes mitberücksichtigt werden.

Die für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen des Baugrundstückes, insbesondere die für die Anlegung der Straßen (gemäß § 6 dieser Verordnung erforderliche Breite) notwendigen Flächen, sind auf die Baugrundstücke nicht anzurechnen.

Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Verordnung bereits geteilt sind, gilt diese Bestimmung nicht.

- 3.) Grundstücke, die durch eine Verkehrsfläche mit überörtlichem Charakter (Landesstraße) oder ein parzelliertes Gewässer voneinander getrennt sind, gelten nicht als zusammengehörend.

### § 3

#### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- 1.) Die bauliche Ausnutzung wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundstücksgröße (§ 2), ausgedrückt.
- 2.) Als Geschoßfläche gilt die verbaute Fläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien und Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil von Terrassen, Balkonen oder Loggien außerhalb der Umfassungswand ist nicht zu berücksichtigen.
- 3.) Bei Keller- und Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden bestehenden oder durch Geländeänderungen geplanten, Gelände liegt.

Diese Berechnung ist bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß anzuwenden.

- 4.) Der ausgebaute Teil oder der zum Ausbau vorgesehene Teil des Dachgeschoßes wird in die Berechnung der Geschoßfläche miteinbezogen und wie in Abs. 2 dieser Verordnung ermittelt.
- 5.) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschoßflächenanzahl einzubeziehen.
- 6.) Die Geschoßflächenzahl eines Baugrundstückes darf nachstehende Werte außerhalb der Zone B nicht über- bzw. unterschreiten.  
Im Dorfgebiet, Wohngebiet, gemischten Baugebiet und Kurgebiet bei offener, halboffener und geschlossener Bauweise mindestens 0,1 bis maximal 0,5.
- 7.) In Zone A ist eine Verdichtung der Bebauung anzustreben und die Geschoßflächenzahl projektsbezogen dem Ortsbild entsprechend im Bauverfahren festzulegen.
- 8.) Für die Berechnung der Mindestgeschoßflächenzahl sind die im § 2 Abs. 1 festgelegten Mindestgrundstücksgrößen heranzuziehen.
- 9.) Werden durch eine bereits vorhandene Bebauung auf einem Grundstück die im Abs. 6 festgelegten Werte überschritten, sind Umbauten im Ausmaß der vorhandenen

Geschoßflächenzahl zulässig, sofern solche Um- und Zubaumaßnahmen mit den Interessen des Schutzes des Ortsbildes im Einklang stehen.

## § 4

### **Bebauungsweise**

- 1.) Die Bebauung hat je nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder auch geschlossener Bauweise zu erfolgen.
  - a) Eine offene Bebauung ist dann gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.
  - b) Eine halboffene Bebauung ist dann gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend errichtet werden.
  - c) Als geschlossene Bebauung ist jene anzusehen, bei der Gebäude an 2 oder mehreren Seiten bis an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden.
- 2.) Bei Beurteilung der Bebauung bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 3 Abs. 2 lit.a bis lit.d der Kärntner Bauvorschriften, LGBL.NR. 56/1985, in der derzeit geltenden Fassung, außer Betracht.

## § 5

### **Geschoßanzahl**

- 1.) Die Geschoßanzahl wird wie folgt festgelegt:
  - a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2 ½ Geschoße, wobei die Kniestockaufmauerung inkl. Pfette, gemessen von fertiger Fußbodenoberkante, maximal 1,30 m betragen darf.
  - b) Für Mehrfamilienhäuser im Bauland-Dorfgebiet mit alter einheitlicher Dorfstruktur bis zu 2 ½ Geschoßen, im Bauland der Zone B (Ortsraum Arriach) bis zu 3 ½ Geschoßen. Eine Kniestockaufmauerung inkl. Pfette darf eine Höhe von 1,30 m ab fertiger Fußbodenoberkante (Dachgeschoß) nicht überschreiten.
  - c) Für sonstige Gebäude und bauliche Anlagen, die nicht unter a–b einzuordnen sind, wie zB gewerbliche Betriebsstätten, wird die Gebäudehöhe bzw. die Höhe der baulichen Anlage mit maximal 12,00 m festgelegt.
  - d.) Eine Erhöhung der Geschoßanzahl über das im Abs. – festgelegte Ausmaß ist zulässig bei einer Hangbebauung – wenn die Geländeneigung der zu überbauenden Fläche über 20 % liegt – auf maximal drei Geschoße oder wenn die vorhandene Bebauung auf den Nachbargrundstücken höhere Geschoßanzahlen aufweist.
- 2.) a) Die unter Abs. 1 angegebene Geschoßzahl oder Objektshöhe ist von der Baubehörde zu verringern, wenn öffentliche Interessen, insbesondere solche der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der Gesundheit und der Sicherheit es erfordern,

b) Eine Erhöhung der Geschoßanzahl über das in Abs. 1 festgelegte Ausmaß ist zulässig bzw. kann seitens der Baubehörde gefordert werden, wenn dies die vorhandene Bausubstanz im Interesse des Ortsbildes rechtfertigt und erfordert.

- 3.) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, sofern sie das anschließende Gelände um mehr als 1 m überragen (in Hanglage an der Talseite gemessen).
- 4.) Das oberste Dachgeschoß, auch bei Mansarddächern, ist auf die Geschoßanzahl anzurechnen, sofern es Aufenthaltszwecken dient oder dienen soll.

## **§ 6**

### **Ausmaß von Verkehrsflächen**

- 1.) Die Breite der Verkehrsfläche hat grundsätzlich 7,5 m zu betragen (Fahrbahn, Bankette, Böschung, Spitzgraben und Mulde).

Die Baubehörde kann im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverwaltung im Falle des Erfordernisses eine Anhebung der Straßenbreite fordern, aber auch in, durch eine bereits vorhandene Bebauung, gegebenen Ausnahmefällen eine Reduzierung der Verkehrsflächenbreite bewilligen.

- 2.) Gemäß § 16 Abs.4 und 5 hat die Behörde bei Bauvorhaben nach § 4 lit.a bis d die Schaffung der nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlage notwendigen Garagen und Stellplätze sowie bauliche Vorkehrungen für Gehbehinderte durch Auflagen anzuordnen.

Die Lage und Ausführung solcher Einrichtungen hat sich nach den örtlichen Erfordernissen zu richten.

Hinsichtlich der Garagen und Stellplätze werden nachfolgende Mindestanforderungen festgelegt:

- a) Die Anzahl der notwendigen Standplätze richtet sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens. Aus diesen Kriterien kann auf den Umfang des zu erwartenden ruhenden Verkehrs geschlossen werden.
- b) In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds und dgl.) nicht berücksichtigt. Für diese Fahrzeuge sind im Bedarfsfalle zusätzliche Stellplätze vorzusehen.
- c) Für Sonderfälle (Festveranstaltungen, einmalige Sportveranstaltungen udgl.) ist der Bedarf an Stellplätzen jeweils unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtwerte zu ermitteln.
- d) Befinden sich Baulichkeiten, die nach Art ihrer Verwendung zu verschiedenen Tageszeiten benützt werden, am selben Grundstück, so sind die Stellplätze nach jenem Bauwerk zu bemessen, welches die größere Anzahl von Stellplätzen erfordert.

Befinden sich solche Baulichkeiten auf verschiedenen Grundstücken, so kann eine

Reduzierung der Stellflächen nur dann vorgenommen werden, wenn die Stellplätze in einer Gemeinschaftsanlage hergestellt und ihre gegenseitige Benutzbarkeit grundbücherlich gewährleistet wird.

Im Erfordernisfall hat die Baubehörde die unter lit.e als Mindestanzahl festgelegten Stellplätze dem Vorhaben entsprechend zu erhöhen. Die festgelegte Stellplatzanzahl ist als Mindestanforderung anzusehen.

e) Die Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Nutzung der Gebäude bzw. baulichen Anlagen	Anzahl der Stellplätze
1.) Wohnbauten je Wohneinheit	2 Stellplätze  mindestens je 1 Stellplatz auf angefangene m <sup>2</sup> /Nutzfläche oder Plätze
2.) Altenwohnungen (bei Bedarf sind für das Personal zusätzl. Stellplätze erforderlich)	80 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.) Heime Für Schüler und Lehrlinge	80 m <sup>2</sup> oder 8 Heimplätze
4.) Ladengeschäfte	35 m <sup>2</sup> Nutzfläche (Verkaufs-, Büro- und Lagerfläche)
5.) Einkaufszentren	30 m <sup>2</sup> in Sonderfällen bis zu 12 m <sup>2</sup>
6.) Büro- und Verwaltungsgebäude	35 m <sup>2</sup> Nutzfläche
7.) Industrie- und Gewerbebetriebe	30 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 2 Beschäftigte
8.) Lagerhäuser	50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 2 Beschäftigte
9.) Gaststätten und Buschenschenken a) für den örtlichen Bedarf b) für den überörtlichen Bedarf	10 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 5 Sitzplätze 8 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 3 Sitzplätze
10) Hotels und Pensionen einschl. Hoteldörfer (bei zugehörigen Restaurationsbetrieben ist ein Zuschlag nach Punkt 9 erforderlich)	1 Fremdenzimmer
11) Versammlungsstätten a) von örtlicher Bedeutung  b) von überörtlicher Bedeutung	10 m <sup>2</sup> Saalnutzfläche od. 10 Sitzplätze 5 m <sup>2</sup> Saalnutzfläche od. 4 Sitzplätze
12) Kirchen und Bethäuser	15 m <sup>2</sup> Nutzfläche od. 15 Sitzplätze

13) Friedhöfe	100 m <sup>2</sup>
14) Sportanlagen	
a) von örtlicher Bedeutung	20 Besucher
b) von überörtlicher Bedeutung	10 Besucher
15) Tennisplätze	je Spieler
16) Kindergärten	1 Gruppenraum od. 30 Kinder
17) Schigebiete	je nach mittlerem Aufkommen (Erfahrungswert)

f.) Die Stellplätze müssen auf dem Grundstück angeordnet sein, auf dem die Baulichkeit errichtet wird oder eine Gesamteinheit bilden (Vorgarten und Baufläche).

g) Grundstücksflächen für Stellplätze können auch im unmittelbaren Bereich der Bauparzelle (Nachbarparzelle) angeordnet sein, wenn mittels rechtsverbindlicher und unwiderruflicher Vereinbarung gesichert ist, dass eine uneingeschränkte Nutzung (zeitlich) gewährleistet ist.

h) Befinden sich im unmittelbaren Bereich der Bauparzelle (Umkreis von 50 m) öffentliche Parkflächen, so kann durch die Zahlung einer Ausgleichsabgabe von der Errichtung von Stellplätzen auf dem Eigengrundstück abgesehen werden.

i) In Wohn- und Kurgebieten sind Stellplätze und Garagen nur für PKW und mit diesen vergleichbaren Lieferwägen zulässig.

## § 7

### Baulinien

1. Baulinien sind jene festzulegenden Linien eines Baugrundstückes, die innerhalb der Gebäude errichtet werden dürfen.
2. Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen verläuft, sofern nicht im Kärntner Landesstraßengesetz 1991 oder im § 7 Abs. 3 bis 8 dieser Verordnung andere Abstände festgelegt oder für zulässig erklärt worden sind, in einem Abstand von mindestens 4 m zum Straßenrand.

Dies gilt grundsätzlich vom bestehenden Straßenrand, bei Neuplanung vom neu festgelegten Straßenrand. Der Begriff des Straßenrandes wird durch § 3 des Kärntner Straßengesetzes 1991 bestimmt.

3. Bei Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedigungen, definiert durch § 6 Abs. 2 lit.b der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 56/1985 und bei Garagen mit parallel zur Straße situierter Einfahrt darf die Baulinie bis zu maximal 2 m an den Straßenrand herangerückt werden.
4. Bei jenen Garagen, deren Aus- bzw. Einfahrt normal oder schräg zur Straße angeordnet wird, ist die Baulinie mit einem Abstand von mindestens 5 m zum Straßenrand hin

festgelegt.

5. Bei Einfriedigungen im Ortsgebiet ist ein Abstand von 2 m vom Straßenrand festgelegt, der in berücksichtigungswürdigen Fällen auf maximal 1 m reduziert werden kann.

Bei Gemeindestraßen, Ortschafts- und Verbindungswegen, die eine Straßenbreite von 7,5 m und mehr aufweisen, können Einfriedigungen direkt an den Straßenrand schließen.

6. Von den gemäß § 2-5 festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Baulichkeiten oder bauliche Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Schutzes des Ortsbildes oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig berührt werden.
7. Wenn es aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes und aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist, hat die Behörde im Einzelfall den Abstand zum Straßenrand hin dem Erfordernis entsprechend größer festzulegen.
8. Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4-10 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl.Nr. 56/1985, über die Abstandsflächen in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 8**

### **Grünanlagen**

1. Bei offener und halboffener Bebauungsweise sind im Sinne des § 16 Abs. 3 der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 64 vom 19.05.1992, Zahl: Verf-648/1/92, für jedes Grundstück Grünflächen im Ausmaß von mindestens 50 % des Baugrundstückes mit Ausnahme der Zone A festzulegen.

Als Grünanlagen sind auch Liege-, Sitz-, Spielflächen, Schwimmbäder, Gemüseärten undgl. anzusehen.

2. Die Grünanlagen eines Baugrundstückes, ausgenommen Schwimmbäder und Gemüseärten, sind mit Rasen zu gestalten und mit Blumen sowie ortsüblichen Sträucher und Bäumen zu bepflanzen.

## **§ 9**

### **Grundriss, Dachform, Dachfarbe und Fassadenform**

gestrichen seit 11.5.2005

## **§ 10**

Diese Verordnung tritt gemäß § 15 Abs. 5 des Gemeindeplanungsgesetzes 1982 nach Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Villach mit Ablauf des Tages der Verlautbarung der Genehmigung im amtlichen Verkündblatt des Landes Kärnten in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten gleichzeitig

- a) der Teilbebauungsplan für die Grundstücke im Bereich des Stifterbodens, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach vom 09.04.1971, Zahl: 12A 4/17, und
- b) der textliche Bebauungsplan über das Gemeindegebiet Arriach, genehmigt von der Bezirkshauptmannschaft Villach am 18.09.1975, Zahl: 19498/1/75, außer Kraft.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

(Karl Gerfried Müller)

Angeschlagen am: 15.12.2004

Abgenommen am: