



GEMEINDE BALDRAMSDORF

9805 Baldramsdorf 53

Der Gemeinderat

Tel. +43 4762 / 71 14 – 0

Fax +43 4762 / 71 14 – 7

www.baldramsdorf.gv.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Baldramsdorf vom 24. Oktober 2018, Zahl: 031-3/2018-1/GR/STh mit der ein

Textlicher Bebauungsplan

für das Gemeindegebiet der Gemeinde Baldramsdorf erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 bis 27 der K-GplG 1995 LGBl. Nr. 23/1995 idgF. wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Gemeinde Baldramsdorf, die im geltenden Flächenwidmungsplan gem. § 3 K-GplG als Bauland gewidmet sind.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan erlassen wurde.
- (3) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bilden die Anlagen A1-A4 und B dieser Verordnung.

§ 2

Zonierung der Verordnungsgebiete

- (1) Zone 1 - Siedlungszentren
Die als Bauland gewidmeten Flächen der Siedlungszentren in den Ortschaften Unterhaus, Baldramsdorf, Gendorf und Rosenheim (siehe Anlagen A1-A4).
- (2) Zone 2 - Gewerbegebiet
Alle Flächen, die als Bauland-Gewerbegebiet gewidmet sind.
- (3) Zone 3 - Freizeitwohnsitze
Alle Flächen, die als Bauland-Kurgebiet, Sonderwidmung Freizeitwohnsitz gewidmet sind.
- (4) Zone 4 – Übriges Bauland
Alle übrigen als Bauland gewidmeten Flächen.

§ 3 Begriffsbestimmungen

(1) Baugrundstücke

Als **Baugrundstücke** gelten Grundstücks-Parzellen, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmet sind.

(2) Bauliche Ausnutzung – Geschossflächenzahl (GFZ)

(a) Die **Geschossflächenzahl** ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

(b) Als **Bruttogeschossfläche** gelten die Flächen der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand (siehe Anlage B, Abbildung 1).

(3) Bebauungsweise

(a) **Offene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden.

(b) **Halboffene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude auf einer Seite an eine Baugrundstücksgrenze angebaut, ansonsten jedoch freistehend errichtet werden.

(c) **Geschlossene Bebauungsweise** ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen angebaut werden.

(4) Geschosse

(a) Ein Geschoss ist ein Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschossfläche versetzt sind, gelten als ein Geschoss.

(b) Das Geschoss wird mit einer Gesamtgeschosshöhe von maximal 3,80 m definiert.

(c) Das Dachgeschoss (bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach) wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,50 m, ausgehend von der fertigen Fußbodenoberkante des letzten Geschosses, definiert.

(d) Kellergeschosse oder freistehende Gebäudesockel, die einschließlich ihrer Rohdecke auch nur an einer Seite mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegen, sind bei der Bemessung der erlaubten Geschossanzahl als Geschoss zu berücksichtigen.

(5) Baulinien

Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt:
 - (a) bei offener Bauweise 500 m²
 - (b) bei halboffener Bauweise 350 m²
 - (c) bei geschlossener Bauweise 250 m²
- (2) Ausgenommen von den Bestimmungen des Abs. 1 sind die Errichtung von Bauwerken und Gebäuden der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Trafostation etc.), die Errichtung von Gebäuden gemäß § 7 Abs. 1 der K-BO, sofern sie keine Aufenthaltsräume beinhalten und die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) im Ausmaß von 25 m² Grundfläche und 2,50 m Höhe.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung (Geschossflächenzahl) von Baugrundstücken in Zone 1 (Siedlungszentren) und Zone 2 (Gewerbegebiet) beträgt 0,8.
- (2) Die bauliche Ausnutzung (Geschossflächenzahl) von Baugrundstücke in Zone 3 (Freizeitwohnsitze) beträgt 0,3.
- (3) Die bauliche Ausnutzung (Geschossflächenzahl) von Baugrundstücken in Zone 4 (übriges Bauland) beträgt 0,6.
- (4) Bei Kellergeschossen bzw. Geschossen in Hanglage wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung mit eingerechnet, der mehr als die halbe Geschosshöhe über das angrenzend projektierte Gelände zu liegen kommt (siehe Anlage B, Abbildung 2).
- (5) Bei Dachgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschossflächenzahl einzurechnen, dessen fertige Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt (siehe Anlage B, Abbildung 3).
- (6) Objekte oder sonstige bauliche Anlagen, welche einem öffentlichen Interesse dienen und naturgemäß auf Kleingrundstücken situiert sind, wie z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren o.ä., bleiben bei der Geschossflächenzahl-Berechnung unberücksichtigt, sofern sie keine Aufenthaltsräume beinhalten.
- (7) Bauliche Erweiterungen (Zu-, An- und Aufbauten) an rechtmäßig bestehenden Gebäuden, bei denen die erlaubte Geschosflächenzahl bereits ausgenutzt bzw. überschritten ist, sind im Ausmaß der vorhandenen Geschossflächenzahl zulässig.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Die Errichtung von Gebäuden in offener Bebauungsweise ist auf allen als Bauland gewidmeten Flächen der Gemeinde erlaubt.
- (2) Die Errichtung von Gebäuden in halboffener Bebauungsweise ist dann zulässig, wenn an einer gemeinsamen Baugrundstückgrenze bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude bzw. ein unmittelbar angebaute Gebäudeteil besteht oder wenn übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile an einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut errichtet werden sollen.

- (3) Die Errichtung von Gebäuden geschlossener Bauungsweise ist dann zulässig, wenn für das jeweilige Bauvorhaben durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder eines die Gemeinde beratenden Architekten oder Raumplaners der Nachweis erbracht wird, dass durch das Bauvorhaben die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.
- (4) Die Errichtung von Gebäuden in halboffener und geschlossener Bauungsweise ist auf Baugrundstücken in der Zone 4 und 5 nicht erlaubt, außer für das jeweilige Bauvorhaben wird durch ein Gutachten der Ortsbildpflegekommission und/oder eines die Gemeinde beratenden Architekten oder Raumplaners der Nachweis erbracht, dass durch das Bauvorhaben die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.

§ 7

Geschossanzahl und Bauhöhe

- (1) Die zulässige Höhe von Bauobjekten wird durch die maximal erlaubte Zahl der Geschosse definiert, darüber hinaus ist nur ein Dachgeschoss zulässig.
- (2) In der Zone 1 (Siedlungszentren) sind maximal 3 Geschosse zulässig, darüber hinaus ist nur ein Dachgeschoss zulässig.
- (3) In der Zone 2 (Gewerbegebiet) ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamthöhe von 13,00 m (Firsthöhe) - gemessen ab dem projektierten Gelände - erlaubt.
- (4) In der Zone 3 (Freizeitwohnsitze) ist maximal 1 Geschoss zulässig, darüber hinaus ist nur ein Dachgeschoss zulässig.
- (5) In der Zone 4 (übriges Bauland) sind maximal 2 Geschosse zulässig, darüber hinaus ist nur ein Dachgeschoss zulässig.
- (6) Die maximale Gebäudehöhe für gewerbliche und landwirtschaftliche Hallengebäude wird vom projektierten Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (First, Attika etc.) gemessen und mit maximal 13,0 m festgelegt.

§ 8

Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Als Mindestparzellenbreite für neu anzulegende Gemeindestraßen, Verbindungsstraßen und Privatwege wird eine Breite von 6,00 m festgelegt.
- (2) Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss, ist die Mindestparzellenbreite um die Böschungs- oder Dammbreite zu erhöhen.
- (3) Sollten die Breiten der Aufschließungsstraßen (Wege) der Sicherheit (Mindestsichtweiten) nicht entsprechen, so sind die Einfriedungen 1,00 m von der Straßengrundstücksgrenze zurückversetzt zu situieren.
- (4) Bei Kreuzungseinbindungen ist eine Abschrägung der betroffenen Grundstücksecken (spitzwinkelig, rechtwinkelig und flachwinkelig bis 135 Grad) im Ausmaß von mind. 4,00 m Schenkellänge vorzusehen (siehe Anlage B, Abbildung 4).
- (5) Nachstehende Anzahl an PKW-Abstellplätze sind auf der Grundparzelle nachzuweisen:

a) Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	2,0 pro Wohneinheit
b) Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 Wohneinheiten)	
Wohnungen bis 50 m ² Wohnnutzfläche	1,0 pro Wohneinheit
c) Mehrfamilienwohnhaus (ab 3 Wohneinheiten)	
Wohnungen mit mehr als 50m ² Wohnnutzfläche	2,0 pro Wohneinheit
d) Gaststättenbetrieben	1,0 pro 10 m ²
Gasträumfläche	
e) Beherbergungsbetriebe	1,0 pro Gästezimmer

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| f) Ordination | 1,0 pro 20 m ² Nutzfläche |
| g) Geschäften | 1,0 pro 35 m ² Nutzfläche |
| h) Büro- und Verwaltungsgebäude | 1,0 pro 35 m ² Nutzfläche |
| i) Gewerbebetrieb | 1,0 pro 35 m ² Nutzfläche |
- (6) Die in dieser Verordnung festgelegte Anzahl von PKW-Abstellplätzen gilt für die Errichtung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, durch welche eine Vermehrung von Parkplätzen erforderlich wird.
- (7) Für Wohnanlagen, bei denen 10 PKW-Abstellplätze oder mehr vorgeschrieben sind, ist die Anzahl der PKW-Abstellplätze um mindestens 20 % für Besucherparkplätze zu erhöhen.
- (8) PKW-Abstellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen. In Ausnahmefällen können diese auch auf angrenzenden bzw. in unmittelbarer Nähe und im Besitz des Bauwerbers befindlichen Grundstücken (auch in Miete oder in Pacht) liegen.

§ 9

Baulinien

- (1) Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit mindestens 5,00 m von der Grundgrenze gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.
- (2) Garagentore, Einfahrtstore etc. dürfen nicht in Richtung der Straße aufschlagen, es sei denn, die Torflügelbreite wird zu den Mindestabständen lt. Abs. 1 hinzugerechnet.
- (3) Von dem gem. Abs. 1 und 2 angegebenen Abstand darf abgewichen werden, wenn eine durch bestehende Gebäude gegebene Baulinie (Bauflucht) entlang der Straße vorhanden ist und den Interessen des Ortsbildes, des Verkehrs und der Sicherheit dies erfordern.
- (4) Zur Schaffung eines einheitlichen Straßen- und Platzbildes ist mit den Gebäuden an die bestehende Häuserflucht heranzurücken.
- (5) Garagengebäude, Lagergebäude, überdachte Stellplätze, seitlich offene oder an einer Längsseite geschlossene Zugänge sowie sonstige Nebenobjekte ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräumen mit einer Maximallänge bis zu 10,00 Meter, sowie einer maximalen Gesamthöhe von 3,00 Meter über dem angrenzenden Urgelände können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden.
- (6) Abs. 5 gilt nicht für Grundstücksgrenzen zu Verkehrsflächen oder Erschließungsstraßen oder wenn Interessen des Orts- und Landschaftsbildes entgegenstehen.
- (7) Einfriedungen in Leichtbauweise entlang von Verkehrsflächen dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,50 m über dem Niveau der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Innerhalb dieser Höhe sind Sockelmauern oder Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.
- (8) Ausgenommen von Abs. 7 sind Einfriedungen,
- a. die Sicherheitsinteressen bei öffentlichen Gebäuden dienen;
 - b. für Sportanlagen und ähnliche Einrichtungen.
- Die Höhe dieser Einfriedungen ist anlässlich der Bauverhandlung (der jeweiligen Funktion entsprechend) festzulegen.
- (9) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 Kärntner Bauverordnung über die Abstandsflächen.

§ 10 Dachformen

- (1) In den Zonen 1 bis 4 ist die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach oder Walmdach und mit einer Dachneigung von 21° bis 38° zulässig.
- (2) In den Zonen 2, 3 und 4 ist abweichend zu Abs. 1 auch die Errichtung von Gebäuden mit Pultdach (bis max. 21° Dachneigung) oder Flachdach zulässig.
- (3) Abweichungen von den Bestimmungen des § 10, Abs. 1, sind dann zulässig, wenn für das jeweilige Bauvorhaben in einem Gutachten der Ortsbildpflegekommission nachgewiesen wird, dass eine andere Dachform dem Interesse des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegensteht.
- (4) Ausgenommen von den Bestimmungen § 10, Abs. 1, ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäude lt. § 9 Abs. 5.
- (5) Dachdeckungsmaterialien müssen eine matte, spiegelungsfreie Oberfläche aufweisen.
- (6) Art und Farbe des Deckungsmaterials sind mit jenen der umliegenden Bebauung abzustimmen.
- (7) Flachdächer können auch als „Gründach“ errichtet werden.
- (8) Sonnenenergiepaneele (Photovoltaik- und Solaranlagen) auf Dächern sind in die Dachhaut zu integrieren. Nicht vermeidbare Aufständereien dürfen einschließlich Panelkonstruktion eine maximale Höhe von 25 cm nicht überschreiten und müssen jedenfalls unter der Firsthöhe liegen.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gem. § 26 (5) K-GplG 1995 LGBl Nr. 23/1995 idGF. am Tag nach der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

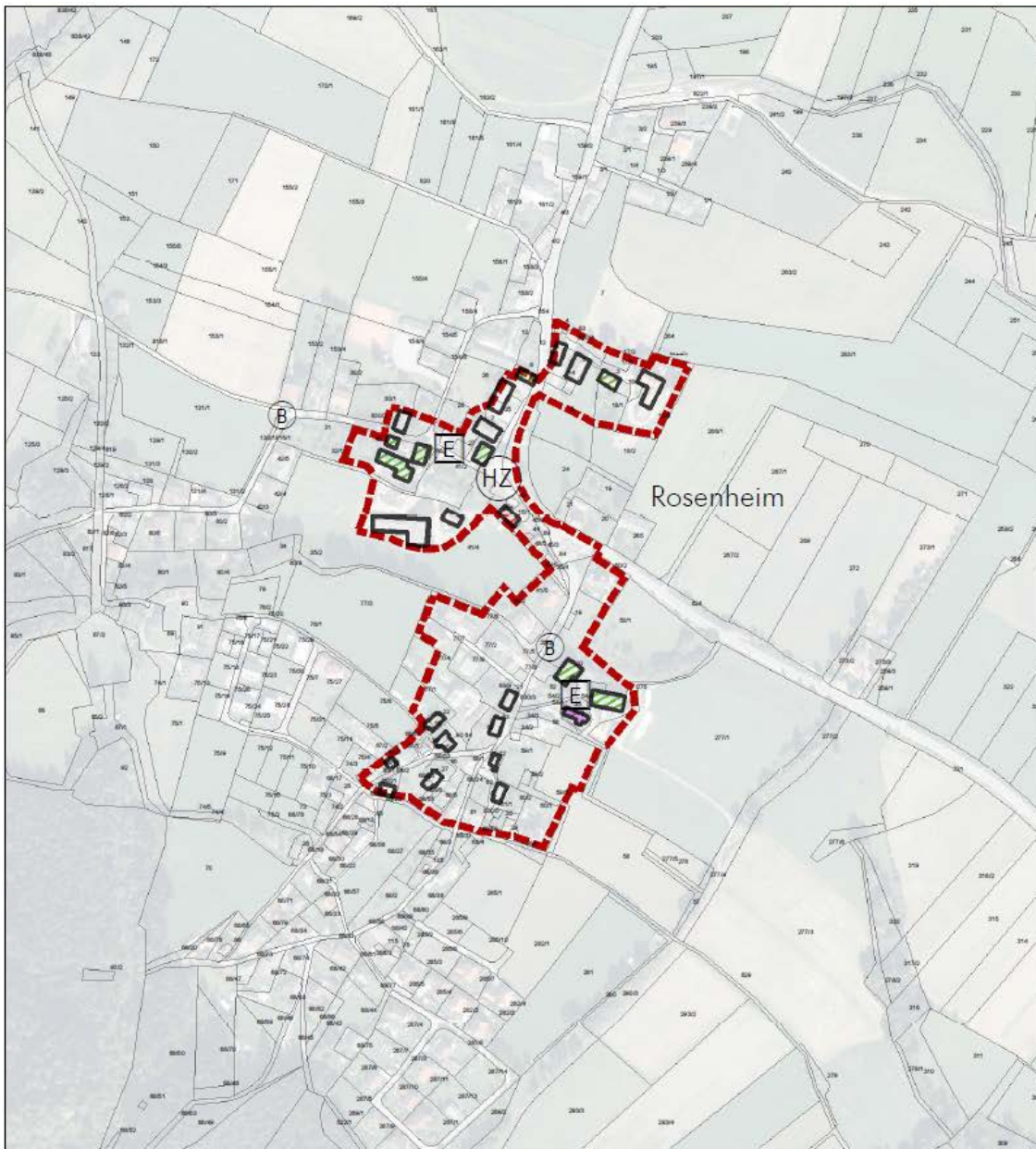
§ 12 Außerkräfttreten

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der textliche Bebauungsplan für die Gemeinde Baldramsdorf vom 30. Oktober 2007, Zahl: 031-2/2007-1/Ge/Wa/GR außer Kraft.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister








Ing. Mag. Heinrich Gerber

Anlagen A1-A4



ANLAGE A4 - SIEDLUNGSZENTRUM ROSENHEIM

PLANZEICHEN

-  HISTORISCHES ORTSZENTRUM
-  ERHALTENSWERTES GEBÄUDEENSEMBLE
-  BILDSTOCK, WEGKREUZ
-  ABGRENZUNG SIEDLUNGSZENTRUM
-  BAUSTRUKTUR VON HISTORISCHEM WERT, FÜR WOHNUNGSNUTZUNG GEEIGNET
-  ERGÄNZENDE BAUWERKE MIT HOHER FORMALER QUALITÄT BZW. BESONDERER EIGNUNG
-  SAKRALBAUTEN

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-
ORTHO FOTO 2013

QUELLE:



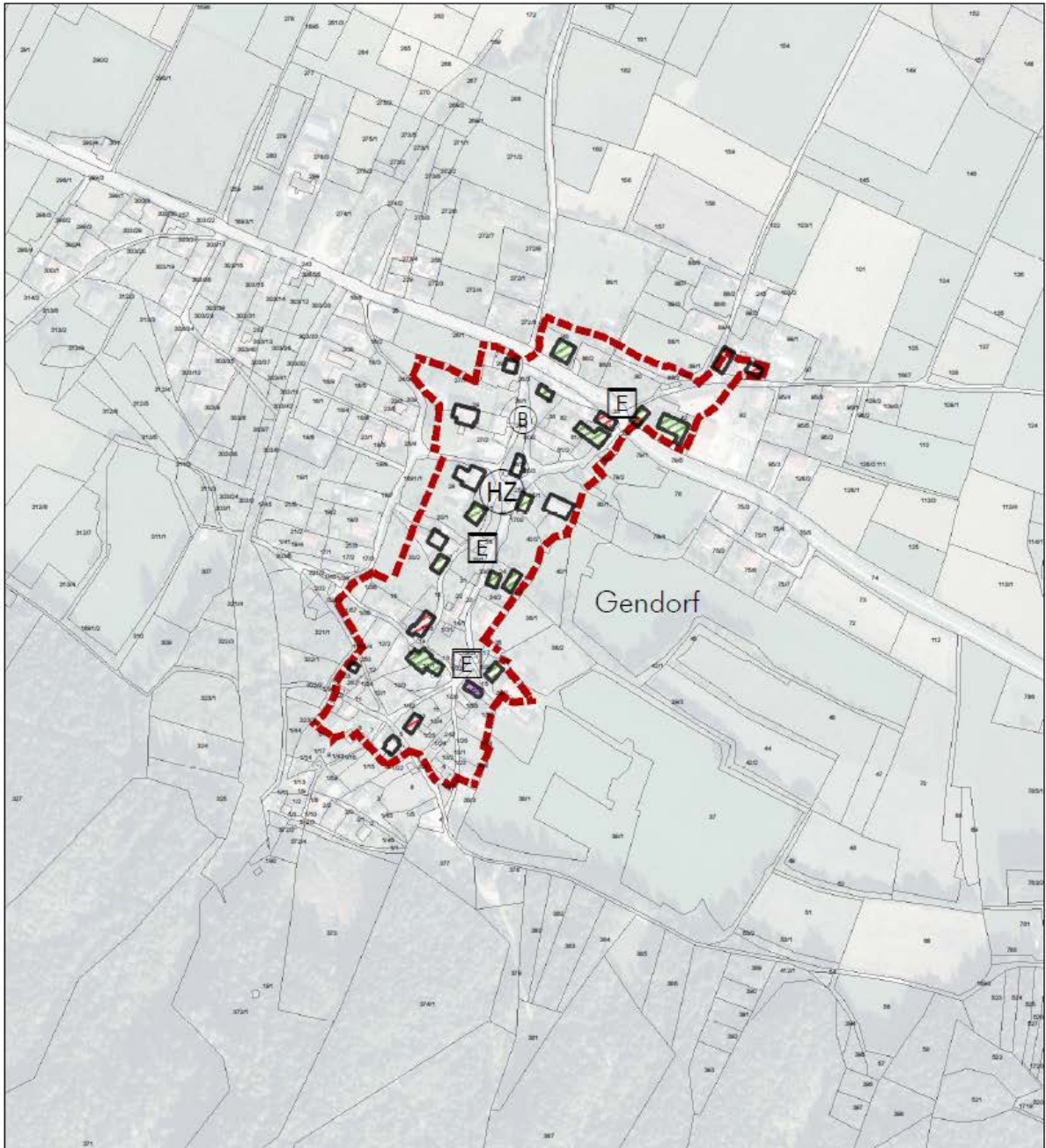
ZT RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BALDRAMSDORF
ZONIERUNG SIEDLUNGSZENTRUM ROSENHEIM

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 1 B
TEL 0463/99887 FAX 0 office@d-kaufmann.at www.d-kaufmann.at









BEARBEITUNG: SEI DATUM: 21.08.2018 PLANNR.: 16012-A4

M 1:5.000



ANLAGE A3 - SIEDLUNGSZENTRUM GENDORF

PLANZEICHEN

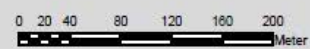
-  HISTORISCHES ORTSZENTRUM
-  ERHALTENSWERTES GEBÄUDEENSEMBLE
-  BILDSTOCK, WEGKREUZ
-  ABGRENZUNG SIEDLUNGSZENTRUM
-  BAUSTRUKTUR VON HISTORISCHEM WERT, FÜR WOHNUNGEN GEEIGNET
-  BAULICH ÜBERFORMTE OBJEKTE HÖHEREN BAUALTERS
-  ERGÄNZENDE BAUWERKE MIT HOHER FORMALER QUALITÄT BZW. BESONDERER EIGNUNG
-  SAKRALBAUTEN

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-
ORTHO FOTO 2013



QUELLE:



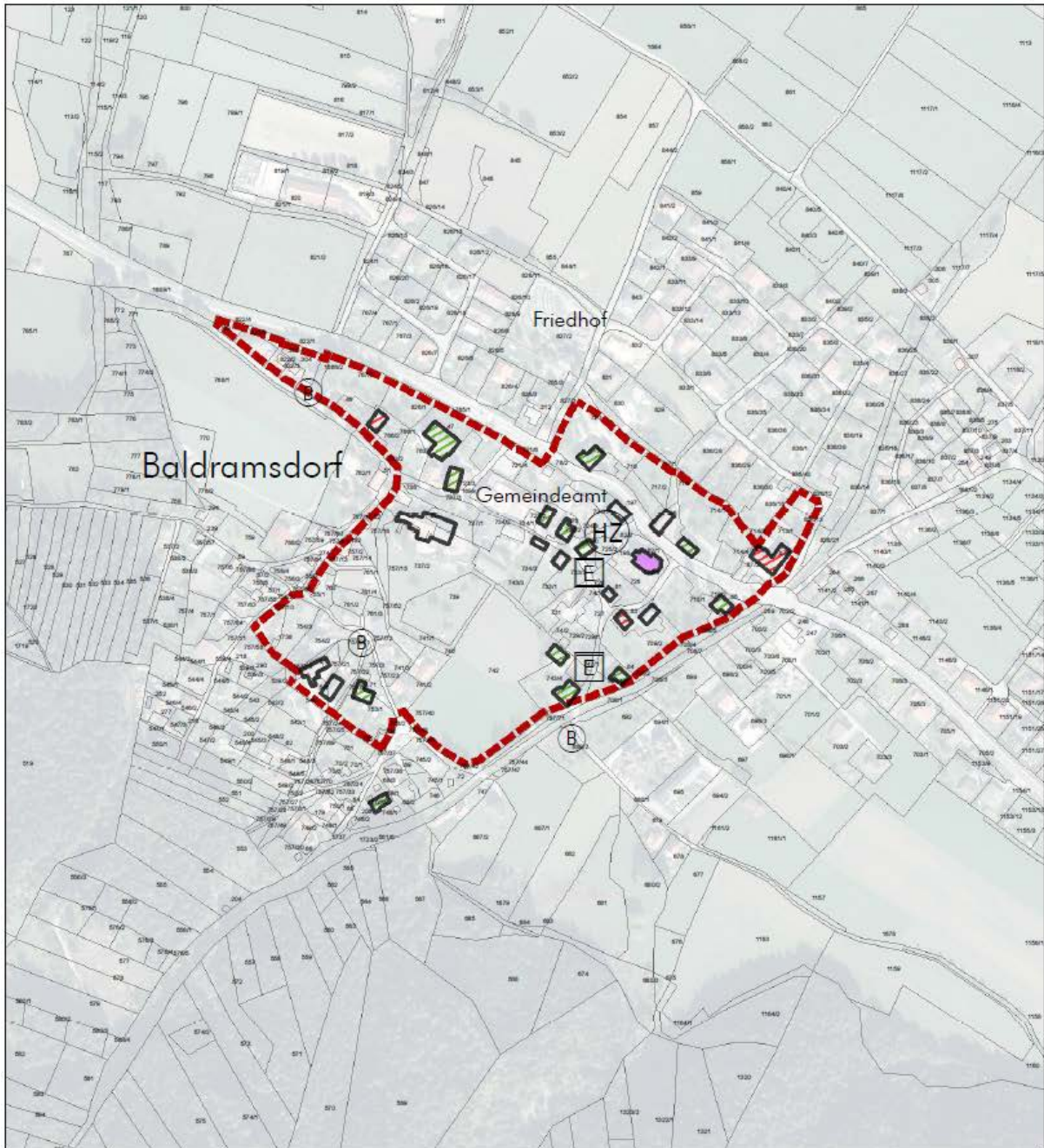
ZT RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/995857 FAX-3 office@d-kaufmann.at; www.di-kaufmann.at

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BALDRAMSDORF
ZONIERUNG SIEDLUNGSZENTRUM GENDORF









BEARBEITUNG: SEI DATUM: 21.08.2018 PLANNR.: 16012-A3

M 1:5.000



ANLAGE A2 - SIEDLUNGSZENTRUM BALDRAMSDORF

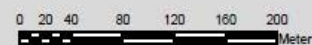
PLANZEICHEN

-  HISTORISCHES ORTSZENTRUM
-  ERHALTENSWERTES GEBÄUDEENSEMBLE
-  BILDSTOCK, WEGKREUZ
-  ABGRENZUNG SIEDLUNGSZENTRUM
-  BAUSTRUKTUR VON HISTORISCHEM WERT, FÜR WOHNNUTZUNG GEEIGNET
-  BAULICH ÜBERFORMTE OBJEKTE HÖHEREN BAUALTERS
-  ERGÄNZENDE BAUWERKE MIT HOHER FORMALER QUALITÄT BZW. BESONDERER EIGNUNG
-  SAKRALBAUTEN

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-
ORTHO FOTO 2013

QUELLE:



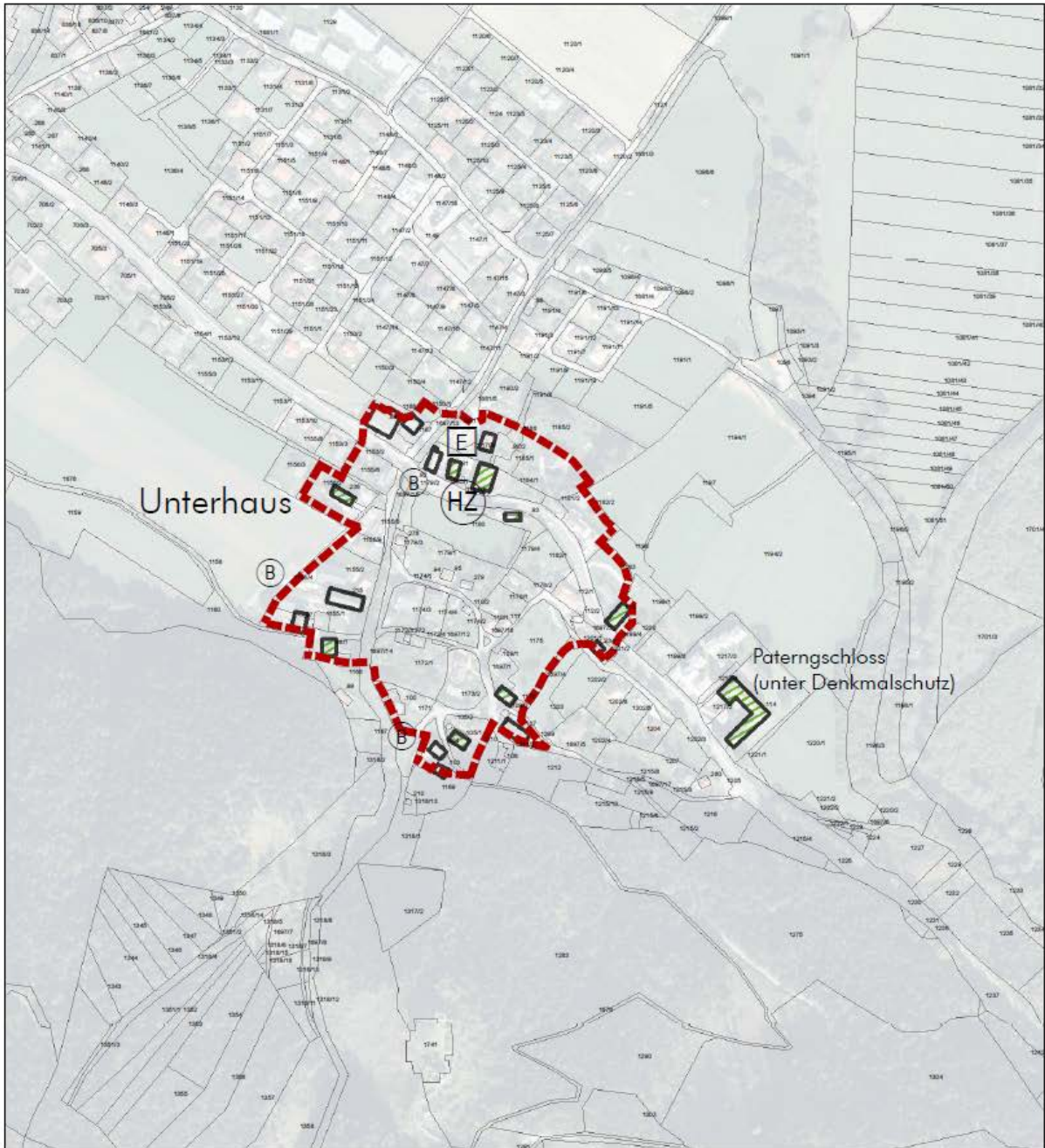
ZT RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BALDRAMSDORF
ZONIERUNG SIEDLUNGSZENTRUM BALDRAMSDORF

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 1B
TEL 0463/399897 FAX-3 office@d-kaufmann.at; www.d-kaufmann.at







BEARBEITUNG: SEI DATUM: 21.08.2018 PLANNR.: 16012-A2

M 1:5.000



ANLAGE A1 - SIEDLUNGSZENTRUM UNTERHAUS

PLANZEICHEN

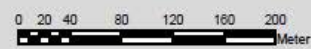
-  HISTORISCHES ORTSZENTRUM
-  ERHALTENSWERTES GEBÄUDEENSEMBLE
-  BILDSTOCK, WEGKREUZ
-  ABGRENZUNG SIEDLUNGSZENTRUM
-  BAUSTRUKTUR VON HISTORISCHEM WERT, FÜR WOHNUNGSNUTZUNG GEEIGNET
-  ERGÄNZENDE BAUWERKE MIT HOHER FORMALER QUALITÄT BZW. BESONDERER EIGNUNG

KARTENGRUNDLAGE:

DIGITALES FARB-
ORTHOFOTO 2013



QUELLE:



ZT RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG · STADTDESIGN

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BALDRAMSDORF
ZONIERUNG SIEDLUNGSZENTRUM UNTERHAUS

A · 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/993857 FAX 0 office@di-kaufmann.at www.di-kaufmann.at

BEARBEITUNG: SEI DATUM: 21.08.2018 PLANNR.: 16012-A1

M 1:5.000

Anlage B – Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen

Abb.1 Bemessung der GFZ

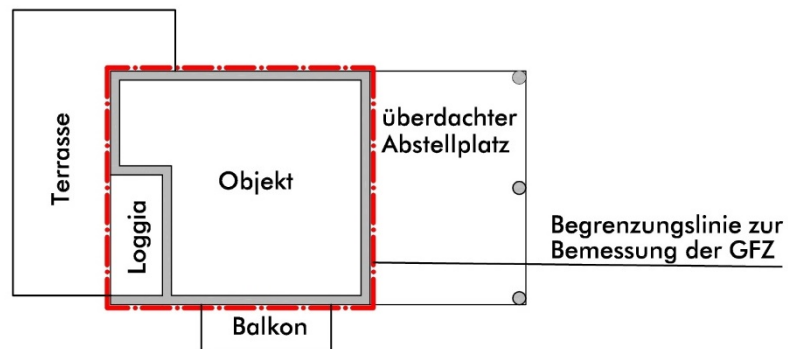


Abb.2 Bemessung der GFZ, Kellergeschoss,

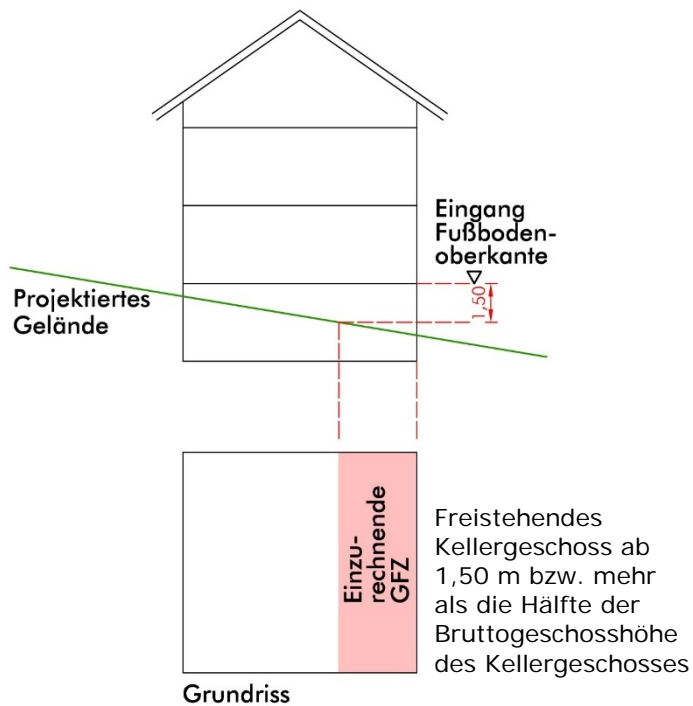


Abb.3 Bemessung der GFZ Dachgeschoss

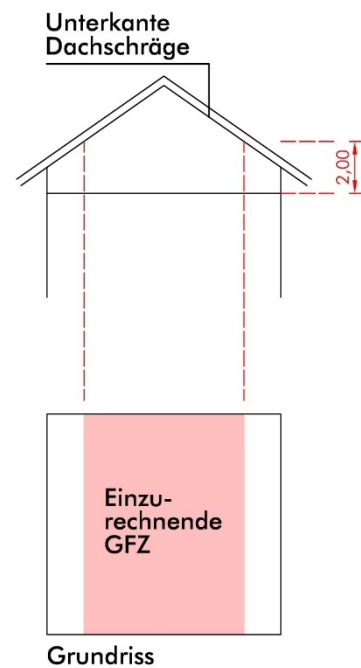


Abb.4 Abschrägung Parzellengrenzen in Kreuzungsbereichen

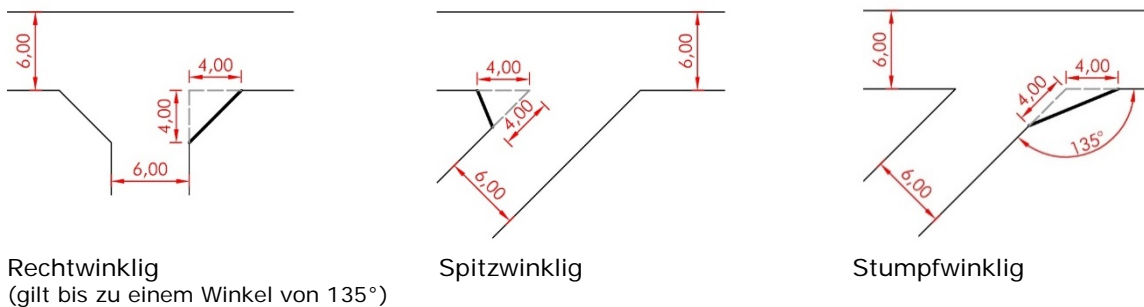


Abb.5 Bebauungsweisen

(a) Offene Bebauungsweise

Gebäude werden allseits freistehend errichtet.



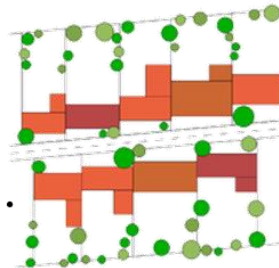
(b) Halboffene Bebauungsweise

Gebäude werden auf einer Seite an eine benachbarte Baugrundstücksgrenze angebaut, ansonsten freistehend errichtet.



(c) Geschlossene Bebauungsweise

Gebäude werden an zwei oder mehreren benachbarten Baugrundstücksgrenzen angebaut.



Grafiken - Quelle: Wikipedia,
z.T. eigene Bearbeitung

Erläuterungen zum Textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Baldramsdorf - Neuverordnung 2018

1. Gesetzlicher Auftrag und Ziel der Arbeit

Gemäß § 24, Abs. 2 des K-GplG 1995 idGF. wird für die als Bauland gewidmeten Flächen ein Textlicher Bebauungsplan erlassen, in dem die Bebauungsbedingungen nach § 25, Abs. 1, festzulegen sind:

- a) die Mindestgröße der Baugrundstücke
- b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- c) die Bauweise
- d) die Geschossanzahl oder die Bauhöhe
- e) das Ausmaß der Verkehrsflächen
- f) die Dachform und
- g) sonstige Vorgaben hinsichtlich einer ortsbildschonenden Baugestaltung.

Mit der Neuverordnung des textlichen Bebauungsplanes wird primär ein höheres Niveau hinsichtlich der baulichen Entwicklungen im Gemeindegebiet verfolgt. Aus diesem Grunde werden für baustrukturell typische Teilbereiche spezifische Bebauungsbestimmungen festgelegt (Zonierung des Baugebietes).

Der Textliche Bebauungsplan stellt ein vorausschauendes und objektives Planungsinstrument der Gemeinde mit deutlich erhöhter Aussageschärfe auf Bebauungsebene dar. Aufbauend auf die Grundlagenforschung in Form einer umfassenden Gebäude- und Nutzungserhebung sowie mehreren Arbeitsgesprächen mit den aufsichtsbehördlichen Fachexperten des Landes werden die einzelnen Bebauungsbedingungen festgelegt.

Die wesentlichen raumordnungsrelevanten Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind:

- Geordnete künftige Bebauung in den für die Erweiterung und Ergänzung der Siedlungsgebiete vorgesehenen Flächen, welche im Flächenwidmungsplan der Gemeinde mit Bauland belegt sind.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen in Bezug zur umgebenden Siedlungsstruktur.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen in Bezug zum freien Kulturlandschaftsgefüge.
- Orientierung an regional traditionellen Bauformen.
- Schaffung einer Rechtsnorm mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.

Hinausgehend über die in der Verordnung festgelegten Mindestbestimmungen finden sich in den Erläuterungen baugestalterische Empfehlungen im Bezug zur Charakteristik des gesamtheitlichen Siedlungssystems der Gemeinde. Diese können im Einzelfall seitens der Baubehörde im Rahmen des Bauverfahrens eingefordert werden:

- 1.1 Detaillierte Empfehlungen hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen und Deckungsmaterialien
- 1.2 Detaillierte Empfehlungen zur Färbelung
- 1.3 Empfehlungen hinsichtlich Errichtung von Böschungsmauern
- 1.4 Empfehlungen hinsichtlich Errichtung von Einfriedungen
- 1.5 Empfehlungen hinsichtlich Bepflanzungsmaßnahmen
- 1.6 Empfehlungen hinsichtlich Errichtung und Gestaltung von Dorfstraßen
- 1.7 Empfehlungen hinsichtlich Installation und Situierung von Solar-Energieanlagen
- 1.8 Detaillierte Empfehlungen bei Bauführungen im Bereich von landwirtschaftlichen Hofstellen

2. Grundlagenforschung

2.1 Planungsablauf

Im Zuge der Arbeiten zur Grundlagenforschung wurden sämtliche Baulichkeiten auf den als Bauland gewidmeten Flächen hinsichtlich ihrer Nutzungen erhoben, kartiert und teilweise fotografisch festgehalten.

Weiters wurde in Zusammenarbeit mit der örtlichen Verwaltung und mit Proponenten der örtlichen Gemeindevertretung die bislang rechtskräftige Verordnung auf ihre inhaltlichen Mängel überprüft und der Entwurf zur neuen Verordnung hergestellt. Anschließend wurde dieser Entwurf mehrfach in freundlicher Amtshilfe mit den Experten des AKL, Abt. 7, für rechtliche Angelegenheiten des Bauwesens sowie mit den Prüfbehörden der BH Spittal/Drau diskutiert und entsprechend nachgebessert.

In seiner Sitzung am 24. Oktober 2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Baldramsdorf die vorliegende Revision des Textlichen Bebauungsplanes einstimmig beschlossen.

2.2 Kurzbeschreibung der Zonierungen

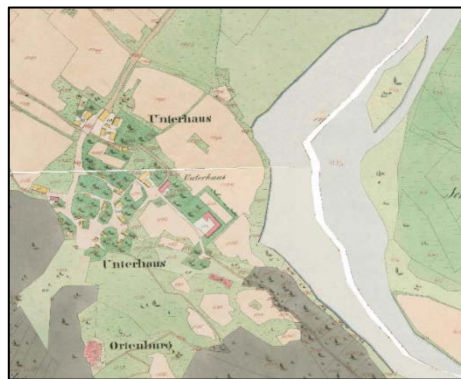
2.2.1 Zone 1 – Siedlungszentren der Ortschaften Unterhaus (Anlage A1), Baldramsdorf (Anlage A2), Gendorf (Anlage A3) und Rosenheim (Anlage A4).

Bei den festgelegten Siedlungszentren der Ortschaften der Gemeinde Baldramsdorf handelt es sich um typische ländliche Dorfsysteme, die teilweise mit Gebäuden aus der jüngsten Bauperiode ergänzt und erweitert wurden.

Siedlungszentrum Unterhaus



Josephinische Landesaufnahme (1763-1787)



Franziszeischer Kataster (1817-1861)





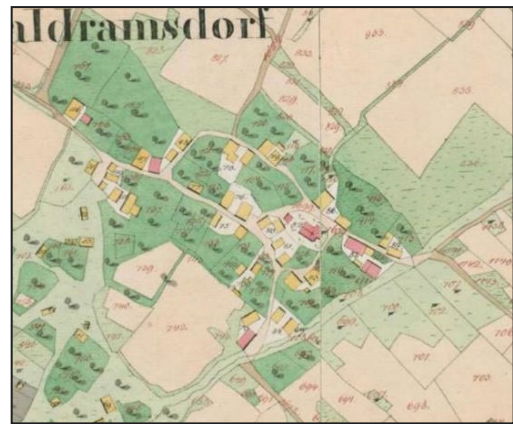
Der Altort von Unterhaus liegt am Südostrand der Ortschaft. Am südöstlichen Ortseingang befindet sich das Paternschloss, das unter Denkmalschutz steht und ein Handwerksmuseum beherbergt. Unmittelbar nördlich der durchführenden Landesstraße und am Bach gelegen, befindet sich ein insgesamt historisches und schützenswertes Gebäudeensemble. Weitere historisch wertvolle Gebäude sind in Form von landwirtschaftlichen Gehöften vorhanden.

Die Bebauung weist überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Die Dachlandschaft besteht zum Großteil aus Satteldächern mit rotbraunen, braunen und grauen Deckungsmaterialien.

Baldramsdorf



Josephinische Landesaufnahme (1763-1787)



Franziszeischer Kataster (1817-1861)



Das historische Ortszentrum von Baldramsdorf befindet sich ringsum die Pfarrkirche. Der historische Ortskern verfügt über charakteristische Gebäudeensembles mit stark landwirtschaftlicher Prägung und vergleichsweise hohem Baulter.

Die Bebauung weist überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Die dominierenden Dachfarben des Altortbereiches sind braun, rotbraun und grau. Insgesamt liegt ein in der Region typisches dörfliches Siedlungssystem vor.

Gendorf



Josephinische Landesaufnahme (1763-1787)



Franziszeischer Kataster (1817-1861)

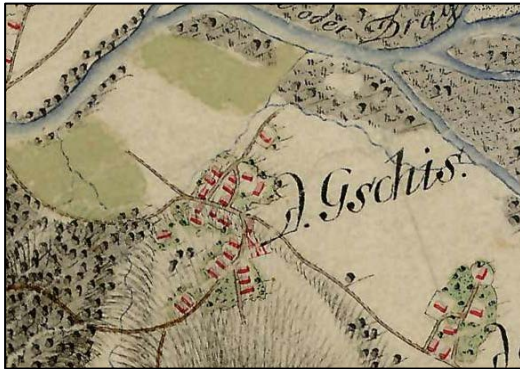


Die Ortschaft Gendorf verfügt als ehemaliger Silberbergbauort über eine reiche Geschichte. Der Altortbereich der Ortschaft erstreckt sich entlang des ortsdurchlaufenden Gendorfer Bachs in Nord-Südrichtung von der Baldramsdorfer Landstraße ausgehend hin zur Filialkirche hl Nikolaus.

Auf dem nach Süden ansteigenden Schwemmkegel findet sich eine unregelmäßige, teils haufenartige Bebauung und ist, gesondert betrachtet, als typischer inneralpiner Weiler zu bezeichnen.

Auch hier finden sich Gebäude mit überwiegend zwei Vollgeschossen. Die dominierende Dachform ist das Satteldach. Betreffend der Farbgebung ist feststellbar, dass in den Altortbereichen harmonische Dachfarben in braunen und grauen Farbtönen vorherrschen.

Siedlungszentrum Rosenheim



Josephinische Landesaufnahme
(1763-1787)



Franziszeischer Kataster
(1817-1861)



In Rosenheim (ehemals Gschies) bestand der Siedlungskörper ursprünglich aus zwei Gebäudegruppen. Zum einen ringsum die Filialkirche hl. Anna und weiter nördlich, unmittelbar an der Kurve der heutigen Landesstraße. Die Ortschaft besitzt zum größten Teil eine duale Funktion: Landwirtschaft im Zentrum sowie Wohnen an den Siedlungsrandern. Zudem finden sich im Ort auch öffentliche Einrichtungen.

Das historische Zentrum von Rosenheim ist im Norden der Ortschaft, unmittelbar an der heutigen L5 Baldramsdorfer Straße gelegen. Hier finden sich alte und zum Teil besonders erhaltenswerten Gehöfte.

In der Ortschaft sind zum Großteil Satteldächer mit rotbraunen und grauen Farbtönen vorherrschend. Die Gebäude besitzen meist zwei Vollgeschosse.

2.2.2 Zone 2 – Gewerbegebiet

Ziel der Bebauungsplanung ist die Erlangung von harmonisierenden Baukörpern, die insbesondere ob deren Größe und Volumen möglichst zurückhaltend gefärbelt werden sollen. Darüber hinaus soll eine Höhenobergrenze der künftig entstehenden Objekte gewährleisten, dass keine maßgebliche Überformung im Bezug zur benachbarten Einfamilienhausbebauung stattfindet.

2.2.3 Zone 3 – Freizeitwohnsitze



Die Freizeitwohnsitzgebiete der Gemeinde im Schigebiet Goldeck sind geprägt von durchwegs kleineren Ferienhäusern mit Satteldach (in jüngster Zeit auch Pultdach) und maßgeblichen Holzanteil zur Fassadengestaltung oder sie wurden generell in Holz errichtet. Die Objekte weisen in der Regel 1,5 Geschosse auf und es liegt eine sehr geringe Bebauungsdichte vor.

2.2.4 Zone 4 – Übriges Bauland

Die übrigen als Bauland festgelegten Bereiche sind vorwiegend Wohnsiedlungsgebiete mit EFH-Bebauung. Die aus jüngeren Bauperioden stammenden Siedlungsteile schließen größtenteils an die Ortszentren an und umfassen ca. 2/3 des gesamten Siedlungssystems der Gemeinde.

Es überwiegt die Bebauung mit zwei Geschossen in einer für die Region durchschnittlichen Dichte. Die dominierende Dachform ist das Satteldach mit rotbrauner, brauner und grauer Dacheindeckung. Gesamtheitlich kann von dörflichen und weitgehend harmonischen Siedlungssystemen der jüngsten Bauperiode mit weitgehend guter Durchgrünung gesprochen werden.

3. Baugestalterische Empfehlungen zu allen Zonierungen im Bezug zur Charakteristik des gesamtheitlichen Siedlungssystems der Gemeinde

3.1 Dachformen, Dachneigungen und Deckungsmaterialien

Im Gemeindegebiet überwiegt das Satteldach. Es wird empfohlen, die Dachform neu entstehender Objekte jenen der umliegenden Bauobjekte anzupassen, um die prägende Harmonie der Dachlandschaft beizubehalten. Auch in Bereichen, wo ein typischer dörflicher Charakter vorliegt, kann insbesondere das Flachdach, aber auch das Pultdach, zu unerwünschten Disharmonien im System führen. Da durchwegs ein sehr gemischtes System an dunkelroten, braunen und dunkelgrauen Deckungsmaterialien vorliegt, kann auch in Zukunft in diesen drei Farbtongruppen eingedeckt werden. Die Verwendung von blauen und grünen Deckungsmaterialien ist zu vermeiden.

Empfehlungen:

- Satteldach oder Walmdach als baurechtliche Vorgabe in allen dörflich strukturierten Gebieten, insbesondere in den als Siedlungszentren festgelegten Bereichen und in den landwirtschaftlichen Hofstellen, wo diese Dachformen vorherrschen und den Charakter des jeweiligen Siedlungsgebietes bestimmen.
- Kleinteiliges Deckungsmaterial in dunkelroten, braunen und dunkelgrauen Tönen und in der dafür erforderlichen Dachneigung
- Verwendung von entspiegelten Deckungsmaterialien

3.2 Färbelung

Die Art und Intensität der Färbelung von Einzelgebäuden hat enormen Einfluss auf das Ortsbild. Die traditionell ländlich bäuerliche Architektur in der Region kennt im Grunde als Hauptfarbe nur Weiß, abgetöntes Weiß, leicht gelbliche Töne, durch Witterung beeinflusste Naturholzfarben und Steingrau als Sockelfarbe.

Erst seit dem 20. Jahrhundert ist eine mehr oder weniger bunte Färbelung von Bauobjekten auch in ländlichen Regionen feststellbar.

Intensive Fassaden-Hauptfarben (vorzugsweise Erdfarben) sollen in Zukunft nur bei übergeordneten Baulichkeiten wie öffentlichen Gebäuden, Kirchen und ggf. Gasthöfen angewendet werden. Private Wohnhäuser und dergleichen sollen sich hingegen unterordnen, indem auf intensive Farbtöne verzichtet wird (Hellbezugswert der Fassadenhauptfarbe von mindestens 80 %!).

Empfehlungen:

- Keine intensiven Farbtöne als Hauptfarbe bei Wohnobjekten und dergleichen, Hellbezugswert mind. 80 %!
- Vorzugsweise gelbe, rötliche und weiß-gebrochene Farbtöne als Hauptfarbe
- Bei farblichen Abstufungen von Putzfarben: Dunklere Töne unten (Kellergeschoss, Erdgeschoss), hellere Töne oben (Obergeschoss, Dachgeschoss)
- Sockelzonen in traditionellen grauen oder bräunlichen Tönen bzw. auch Steinmauerwerk
- Achtung: Farbmuster wirken immer heller als die größeren Wandflächen! Eher zwei bis drei Farbtöne hinter der Wunschfarbe auf Farbpalette bleiben.

3.3 Böschungsmauern

Böschungsmauern sind oftmals nicht vermeidbar, können aber sehr schnell ungewollt dominierend wirken. Vielfach kann durch Modellierung des anschließenden Geländes die Höhe gedrückt werden. Es wird empfohlen, nicht vermeidbare Böschungsmauern (Steinschichtungen) mit möglichst kleinteiligen Steinmaterial herzustellen (Einzelsteine sollten eher flache Formen aufweisen und das Volumen von einem halben Kubikmeter nicht überschreiten). Bergseitig wird die Drainagierung von Böschungsmauern empfohlen (ansonsten Vereisungsgefahr).



Beispiel für eine Naturstein-Trockenmauer in Privatbereich mit Abstufungen und verhältnismäßig kleinteiligem Steinmaterial

Empfehlungen:

- Möglichst niedrig halten, ggf. Mauerhöhe abstufen
- Möglichst kleinteiliges Steinmaterial

3.4 Einfriedungen

Die traditionelle Einfriedungsform von Nutzgärten in ländlichen Siedlungsgebieten ist der Holzstaketenzaun (Holzlattenzaun) in einer Höhe bis zu 90 cm und ohne betonierten Sockelstreifen. Nicht vermeidbare Sockelmauern sollen möglichst niedrig gehalten werden, ebenso die Zaunhöhe. Sichtschutzpflanzungen bestehend aus nicht heimischen Sträuchern (z. B. Thujenhecken) schränken die Qualität des Ortsbildes maßgeblich ein.

Empfehlungen:

- Mauerstreifen vermeiden oder niedrig halten
- Vorzugsweise Punktfundamente setzen
- Vorzugsweise Holzstaketenzäune an Stelle von Kunststoff- oder metallischen Systemen
- Heimische Blütensträucher an Stelle von Thujenhecken

3.5 Errichtung und Gestaltung von Dorfstraßen

Das traditionelle Wegenetz eines Dorfes weist ein hohes Maß an Richtungsänderungen auf, es ist also verhältnismäßig kurvig. Darüber hinaus sind diese öffentlichen Räume traditionell begleitet von heimischen Bäumen und Sträuchern.

Bei Neuaufschließungen soll bereits bei der Parzellierung darauf geachtet werden, dass die entstehenden Erschließungsstraßen nicht durchgehend geradlinig angelegt werden. Während die künftige Wegparzelle größtenteils in einer Breite von 6,00 m auszuscheiden ist, soll jedoch die befestigte Oberfläche je nach Bedeutung der Straße nicht zu breit angelegt werden (3,00 m – 4,00 m). Verbleibende Grünstreifen und Eck-Restflächen sollen bepflanzt werden.

Empfehlungen:

- Geradlinigkeit vermeiden
- Befestigung nur im notwendigen Ausmaß
- Setzen von Baumreihen mit heimischen Bäumen
- Setzen von heimischen Einzelbäumen und Sträuchern

3.6 Installation und Situierung von Solar-Energieanlagen

Bei der Errichtung bzw. Situierung von Solar-Energieanlagen ist auf die Beeinträchtigung durch Spiegelung Dritter Bedacht zu nehmen. Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass durch eine entsprechende Situierung des Bauwerks im Grundstück die Integration der Kollektoren in die Dachfläche möglich ist, damit auf größere Stützkonstruktionen zur Optimierung des Sonneneinstrahl-Winkels verzichtet werden kann.

Empfehlungen:

- Kollektoren bestmöglich in die Dachfläche integrieren
- Stützkonstruktionen auf Dächern zur Optimierung des Einstrahlwinkels vermeiden – Kollektoren können vielfach durch Geländemodellierung in den Garten integriert werden.
- Eventuelle Beeinträchtigung Dritter durch Spiegelung beachten

3.7 Bauführungen im Bereich der Altortgebiete und in den landwirtschaftlichen Hofstellen

Die Kernzonen der einzelnen Ortschaften und die vereinzelt vorliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen (tlw. liegen diese im Bauland Dorfgebiet) weisen reichlich strukturierte bäuerliche Kulturlandschaften mit vielerorts historischer Bausubstanz auf.

Die Höfe bestehen meist aus mehreren, meist zueinander gesetzten Objekten: dem Haupthaus, dem zugehörigen Wirtschaftsgebäude und sonstigen kleineren Nebengebäuden. In den Sockelzonen und Erdgeschoss sind die Gebäude aus Stein gemauert. Die Scheunen sind überwiegend von der Bergseite aus befahrbar. Der hohe Wert dieses kulturellen Erbes soll erkannt und möglichst bewahrt werden.

Bei Sanierung, Erweiterung oder Neubau soll ganz besonders auf die formale Qualität des Bestandes Rücksicht genommen werden.

Im Wesentlichen ist zu berücksichtigen:

- Grundsätzlich Wahrung der traditionellen Bauformen
- Vorzugsweise Holzbauweise bei Nebengebäuden, jedenfalls aber maßgeblicher Einsatz von Holz bei der Gestaltung der Fassaden
- Intensive Mauerfarben jedenfalls vermeiden!
- Satteldach bei Hauptgebäude, Teilwalm, Halbwalm oder Kärntner Schopf sind möglich
- Maßgebliche Dachneigung bei den Hauptgebäuden 21° – 38° (gilt nicht für großflächige Laufstallobjekte)
- Vorzugsweise graue, braune und kleinteilige Dacheindeckung