

Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

„Unterüberbacher, Parz. 765/3, 765/5, 765/4 u. 765/2, je KG 75106 Liesing“

Allgemeine Erläuterungen

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL Nr. 59/2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 11/2026.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiteres werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss-Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen. Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- 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;

- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Landesregierung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

Besondere Erläuterungen

1. Lage und Beschreibung des Projektgebietes



Orthophoto: Projektgebiet

Orthophoto © KAGIS 2021

Das Teilbebauungsgebiet umfasst ca. 4.518 m² und liegt im östlichen Teilbereich von Liesing (Gemeinde Lesachtal), direkt nördlich an die B 110 Gailtal Straße angrenzend. Der Standort entspricht den Vorgaben des ÖEK.

Die Gegenstandsparzellen 765/3 und 765/5 sind derzeit unbebaut. Das Objekt auf der Gp. 765/4 ist derzeit mit 3 oberirdischen Obergeschoßen (EG, +1, +2) und einem Satteldach bebaut. Das Objekt auf der Gp. 765/2 ist mit 1 oberirdischen Obergeschoß (EG, +1) und einem flachen Satteldach nach vorne und einem Flachdach nach hinten bebaut.

Es ist beabsichtigt auf den Parzellen 765/3 und 765/5 im erweiterten Bauland - Dorfgebiet privaten Wohnraum zu schaffen. Insofern wird durch das Bauprojekt eine weitere Verdichtung zum bereits bestehenden Wohngebäude bzw. Betriebsgebäude der Tischlerei Unterüberbacher geschaffen.

2. Wärme- und Energieversorgung

Das entstehende Wohnobjekt sollte nach dem neuesten Stand der Technik mit alternativen Energie- und Wärmeversorgungsanlagen, vorzugsweise mit Fernwärme, ausgestattet werden.

3. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des geplanten Gebäudes erfolgt über einen privaten Zufahrtsweg im Norden der Gp. 765/3. Im Süd-Osten schließt dieser direkt an die B 111 Gailtal Straße an.



WIDCODE	WIDMUNG	BESCHEID	UMWIDMUNG	RECHTSWIRKSAM
A1	Bauland - Dorfgebiet	07-GEMVO-40769/2026	1/2025	11.04.2026
A1	Bauland - Dorfgebiet	03-Ro-65-1/3-2012	neuer Flächenwidmungsplan	20.04.2012
B1	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	03-Ro-65-1/3-2012	neuer Flächenwidmungsplan	20.04.2012

Abb. 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS 2026) mit Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gp. 765/3, KG 75106 Liesing

Erläuterungen zu den Festlegungen in der Verordnung

Ad § 3 – Mindestgröße des Baugrundstückes:

Die Mindestgröße des Baugrundstückes wird im gesamten Teilbebauungsgebietes mit 350 m² festgelegt und entspricht den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes.

Ad § 4 – Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:

Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes. Als Bruttogeschossflächen gelten die Flächen der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht miteinbezogen.

Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke desselben Eigentümers, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden.

Ad § 5 – Bebauungsweise:

Bei sonstiger Bauweise besteht die Möglichkeit des Anbaus an nachbarliche Gebäude, wobei gleichartige Gebäudetypen anzubauen sind (Garagen an Garagen, Wohngebäude an Wohngebäude, Betriebsgebäude an Betriebsgebäude, etc.).

Ad § 6 – Geschoßzahl, Bauhöhe:

Als Geschoß sind in der vorliegenden Verordnung Erdgeschoße, Obergeschoße und in bestimmten Fällen auch Kellergeschoße nach Abs. 2 zu bezeichnen. Die Bruttogeschosshöhe entspricht der Bruttohöhe gemäß ÖNORM EN 15221-6.

Ad § 7 – Ausmaß der Verkehrsflächen:

Bezüglich der erforderlichen Stellplätze wird auf die Baubehörde bzw. auf das Bauverfahren verwiesen.

Ad § 8 – Baulinien:

Die Vorgabe der Baulinien weist auf die gesetzlichen Bestimmungen sowie eventuelle Neuplanung hin. Es wird versucht, Einfriedungen in Konstruktion und Höhe, einer Regelung zuzuführen. Weiters soll auf bereits bestehende Gebäude im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes sowie Verkehr eingegangen werden.

Ad § 9 – Dachform, Fassadenfarbe, Photovoltaik- und Solaranlagen, Einfriedungen:

Im Verordnungsbereich kann das entstehende Hauptgebäude mit einem Flachdach und einem Satteldach ausgestattet werden. Für Satteldächer ist eine Dachneigung von 21° bis 38° zulässig, die Firstrichtung hat in Falllinie zu erfolgen. Flachdächer sind als begrünte Dächer auszuführen. Die Festlegung der Dachformen bzw. Dachneigungen wurde gewählt, um eine möglichst harmonische Eingliederung ins bestehende Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und auch zukünftig zu erhalten. Das Flachdach wurde im gegenständlichen Planungsgebiet bewusst aufgenommen, da es sich aufgrund der Hanglage, der eingeschränkten Einsehbarkeit sowie der vorgesehenen Dachbegrünung bestmöglich in die Umgebung einfügt.

Das geplante Hauptgebäude wird rückseitig an das bestehende Wohngebäude angebaut und in den Hang integriert. Dadurch ist das Flachdach von der Vorderseite des Grundstücks sowie vom öffentlichen Raum aus – insbesondere vom Ortsausgang und aus östlicher Richtung – kaum bzw. nicht einsehbar. Eine Einsehbarkeit besteht im Wesentlichen aus westlicher Richtung. Aufgrund der Dachbegrünung und der Einbindung in das Gelände durch die vorgeschlagene Fassadengestaltung (Farbgebung) ist keine Auffälligkeit zu erwarten bzw. wird diese minimiert.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des historischen Ortskerns im Bereich des Ortsausgangs. Eine Beeinträchtigung des traditionellen Ortsbildes ist daher nicht zu erwarten. Darüber hinaus soll durch Disziplinierung der Farbgebung die gewünschte Homogenität erreicht werden. Für Fassaden sind Holz sowie holzähnliche Materialien bzw. ist die Farbgebung auf gedeckte, überwiegend dunklere Farbtöne festgelegt. Dachdeckungen bei Satteldächern sind mit matten, nicht spiegelnden Oberflächen auszuführen und in den Farben Anthrazit, Grau oder Dunkelbraun zu halten.

Bei der Errichtung bzw. Situierung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist auf die Beeinträchtigung durch Spiegelung Dritter sowie mögliche negative Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes Bedacht zu nehmen.

Stützkonstruktionen, die der besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes dienen, sollen auf das unbedingt erforderliche Ausmaß reduziert werden, um einer nachträglichen Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes entgegenzuwirken.

Fotos aus dem Planungsgebiet



