



# Gemeinde Berg im Drautal

A-9771 Berg im Drautal Nr. 121 Tel. 04712 / 532-0 FAX 532-3  
E-mail: [berg-drau@ktn.gde.at](mailto:berg-drau@ktn.gde.at)

Zahl: 031-2-2021  
Betr.: Textlicher Bebauungsplan

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Berg im Drautal vom 07.12.2021, Zl. 031-2-2021, mit welcher der textliche Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Berg im Drautal neu erlassen wird

Aufgrund der §§ 24 - 27 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GpIG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

### § 1

#### Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Berg im Drautal als Bauland festgelegten Flächen, ausgenommen sind jene Flächen, für die Teilbebauungspläne bestehen.

### § 2

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat

- a) bei offener Verbauung 400 m<sup>2</sup>
- b) bei halboffener Verbauung 350 m<sup>2</sup>
- c) bei geschlossener Verbauung 250 m<sup>2</sup>  
zu betragen.

(2) Ausnahmen:

Vom Abs. (1) ausgenommen sind kleinere bereits als Bauland festgelegte Flächen (Bestandsflächen). Auf diesen dürfen jedoch nur eingeschossige Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen und Aufenthaltsräume, wie Garagen/Carports, Werkzeughütten, Geräteschuppen oder Ähnliches errichtet werden.

(3) Abweichend vom Abs. (1) sind in begründeten Fällen bei Neuteilungen für Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafostationen, etc.) kleinere Grundstücke zulässig, insofern sie den anderen Bestimmungen nicht zuwiderlaufen.

### § 3

#### Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Diese wird durch das Verhältnis zwischen der Summe der Bruttogeschossflächen zur Baugrundstücksfläche ausgedrückt. Die Bruttogeschossfläche ist die Fläche eines Geschosses, die sich durch die äußeren Begrenzungen der Umfassungswände ergibt (gemessen von den Außenkanten der Wandkonstruktion, siehe auch ÖN B1800 idgF.). Als Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude gelten: Summe der Bruttogeschossfläche aller Geschoße, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt (EG+OG).

(2) Für die Berechnung der GFZ dürfen Nachbargrundstücke (auch wenn sie sich im Eigentum des Bauwerbers befinden) nur herangezogen werden, wenn sie vorher grundbücherlich vereinigt worden sind.

(3) Balkone, Terrassen und Sonnenschutzdächer bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt, sofern sie den im § 6 (2) lit. c K-BV, LGBl. 56/1985, in der Fassung des Gesetzes LGBl. 48/2021, geregelten Wert nicht überschreiten. Dreiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Flächen (z.B. Loggien) werden der Bruttogeschossfläche angerechnet.

(4) Die zulässige GFZ darf

- a) im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Dorfgebiet bei offener Bebauung **0,45**
- b) im Bauland-Kurgebiet **0,5** und

Liegt dem Bescheid vom 18. Jan. 2022  
Zl. SPS-10 421/2021 (004/2022)  
zugrunde. 18. Jan. 2022  
Spittal/Drau, am.....  
Für den Bezirkshauptmann:

- c) im übrigen Bauland, sowie bei halboffener und geschlossener Bebauung **0,6** nicht überschreiten.
- d) Für ein Objekt im Ortskern, welches Waren des täglichen Bedarfes führt und der Nahversorgung dient, ist eine bauliche Ausnutzung von **1,4** möglich, falls die erforderlichen PKW-Abstellflächen nachgewiesen werden.

Bei bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird.

Bei Schließung von Baulücken in bestehenden Siedlungen die bauliche Ausnutzung und die Anzahl der Geschosse der Bebauung der angrenzenden Grundstücke anzupassen.

- (5) Der Teil der Tiefgeschosse, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommt, ist in die GFZ mit einzurechnen.
- (6) Für Dachgeschosse gilt folgende Regelung: Die Kniestockhöhe darf bei Dachgeschossen, gemessen von der Oberkante Fußpfette bis Oberkante fertiger Fußboden nicht mehr als 1,20 m betragen. Bei Kniestockhöhen über 1,20 m ist das Dachgeschoss in die Geschossfläche einzurechnen.
- (7) Garagen, Wintergärten und Nebengebäude sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl grundsätzlich einzubeziehen. Ausgenommen sind jene Nebengebäude, deren Dächer humusiert bzw. gärtnerisch gestaltet und begehbar sind und diese gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1,00 m über das anschließende geplante Gelände ragt.
- (8) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die baulichen Ausnutzung nach Abs. 1 bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur zulässig, wenn die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird, bzw. die örtlichen Gegebenheiten eine weitere Ausnutzung zulassen.

#### § 4

##### Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.
- (2) Als offene Bebauungsweise gilt jene, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinien zur Errichtung gelangen sollen.

Bei der halboffenen Bebauung werden Gebäude an einer Seite an der Grundstücksgrenze errichtet und gemeinsam mit einem Gebäude des Nachbargrundstückes, Außenwand an Außenwand ausgeführt (z.B. Doppelhaus).

Bei geschlossener Bebauungsweise werden Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet und mit anderen Gebäuden, Außenwand an Außenwand ausgeführt (z.B. Reihnhaus).

#### § 5

##### Anzahl der Geschosse

- (1) Die Anzahl der Geschosse hat zu betragen;
- im Bauland-Kurgebiet und im Bauland-Wohngebiet maximal drei,
  - und im übrigen Bauland maximal zwei,
  - im übrigen Bauland mit Hanglagen über 15° Hangneigung (ca. 27%), inklusive Sockelgeschoss maximal drei.
- (2) Als Vollgeschosse gelten jene Geschosse, deren Wände und Geschossdecken nicht auch gleichzeitig Teil der Dachkonstruktion (Mansarden) sind. Ansonsten handelt es sich um Dachgeschosse.
- (3) Als Vollgeschosse für die Berechnung nach Abs. (1) werden nur jene gezählt, die mit der Fußbodenoberkante zur Gänze über dem angrenzenden, bestehenden bzw. projektierten Gelände zu liegen kommen.
- (4) Bei Hanglagen über 15° Hangneigung darf ein drittes Geschoss als Sockelgeschoss ausgebildet werden. Dieses Geschoss darf talseitig zur Gänze aus dem Gelände ragen und muss hangseitig zur Gänze eingeschüttet werden.

#### § 6

### Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück, oder in dessen unmittelbarer Nähe mindestens ein PKW-Parkplatz vorzusehen. Ab 3 Wohneinheiten sind mindestens 1,5 PKW-Parkplätze nachzuweisen.  
Die Mindestgröße von PKW-Abstellplätzen wird mit 2,50 x 5,00 m festgelegt.
- (2) Für Gaststättenbetriebe und dgl. ist je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche und für je zwei der Gästevermietung dienende Zimmer, je einer abgeschlossenen Ferienwohnung, je eines Appartements ein PKW-Abstellplatz auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.
- (3) Erschließungsstraßen haben bei einer möglichen Erschließung
  - a) bis 5 Baugrundstücke maximal 5,5 Meter und
  - b) bei mehr als 5 Baugrundstücken mindestens 6,00 Meter zu betragen.
  - c) bei Erschließungsstraßen in Hang- und Steillagen sind zusätzlich für Böschungen und für die Herstellung von Hang- und Straßensicherungsmaßnahmen und Einbauten die erforderlichen Grundflächen zur Verfügung zu stellen.
  - d) am Ende von Stichstraßen sind Umkehrplätze zu schaffen.
- (4) Die Bestimmungen des § 6 Abs. 1 - 3 gelten nur für Neuanlagen von Baugrundstücken; im Altbestand von Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit eine verkehrsgerechte Lösung nach den Bestimmungen des § 6 Abs. 1 - 3 vorzunehmen.

### § 7 Baulinien

- (1) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen sind anlässlich der Bauverhandlung festzulegen.
- (2) Für die übrigen Baulinien (ausgenommen Abs. 1) gelten die Bestimmungen der §§ 4 - 10 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, LGBl. 56/1985, i.d.g.F. Die Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes 1991, LGBl. Nr. 2/1991, i.d.g.F. gelten sinngemäß.
- (3) Bei Garagen ist zwischen Garagentor und dem nächstgelegenen Fahrbahnrand (bzw. Gehsteigrand) eine Staufläche von mindestens 5,00 x 3,00 m einzuplanen.
- (4) Sollte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgestellt werden, dass keine Gefahr für den fließenden Verkehr besteht, oder es werden Tor mit Funkfernbedienung vorgeschrieben, so können die Mindestabstände des Abs (3) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens verringert werden.

### § 8 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem Tag nach der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Textliche Bebauungsplan gemäß Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Berg im Drautal vom 09.03.2000, Zahl 031-2-2000, außer Kraft.

Der Bürgermeister:  
Wolfgang Krenn

**ERLÄUTERUNGEN**  
zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Berg im Drautal,  
Zl.: 031-2-2021 vom 07.12. 2021

**I.)**  
**Allgemeines**

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des Gemeindeplanungsgesetzes K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, i.d.g.F.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. 5 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Für Kurgelände ist im Bebauungsplan insbesondere auf die Erfordernisse des Tourismus und der Erholungsfunktion Bedacht zu nehmen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnutzung, die Bauweise, die Geschossanzahl oder die Traufhöhe, das Ausmaß der Verkehrsflächen und schließlich die Baulinien.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich 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, der Begrenzung der Baugrundstücke sowie der Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante sind planlich darzustellen.

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

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier 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.

Es handelt sich hierbei um formelle Vorschriften, die unbedingt einzuhalten sind. Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Verkündungsblatt des Landes kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind der Bezirkshauptmannschaft und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf. Gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft ist die Berufung an die Landesregierung zulässig.

## II.

Zum vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Berg im Drautal vom 07.12.2021, Zahl 031-2-2021, ist festzustellen:

1. Vorerst sei auf die zur Verordnung festgehaltenen Anmerkungen verwiesen.
2. Der § 1, **Wirkungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Er gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinne des § 3 Gemeindeplanungsgesetz 1995 festgelegten Flächen, und zwar auch für jene Flächen, welche erst in späterer Folge als Bauland gewidmet werden. Ausgenommen von der Wirksamkeit sind Baulandbereiche, für die spezielle Bebauungspläne (Teilbebauungspläne) bestehen, ebenso die Flächen, die als Bauland-Dorfgebiet mit der Sonderwidmung für Wochenendhäuser und Fremdenverkehrsbetriebe auf der Emberger- und Oberberger Alm im gültigen Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind. Hier kommt der generelle Plan subsidiär zur Anwendung. Die Erlassung weiterer Teilbebauungspläne sowohl in schriftlicher als auch in zeichnerischer Form ist zulässig. Allerdings ist in diesen darzutun, dass der generelle Bebauungsplan für diese Bereiche nicht gilt oder nur subsidiär zur Anwendung gelangt.
3. In § 2 wird die **Mindestgröße der Baugrundstücke** festgelegt. Es werden hier unterste Grenzwerte angegeben, die nicht unterschritten werden dürfen. Mit der relativ niedrigen Ansetzung der Mindestgröße wird den Intentionen der Raumordnung, die eine Verdichtung der Verbauung anstrebt, sowie infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen.
4. Die **bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke** (§ 3) wird mit einer Verhältniszahl dargestellt. Diese Zahl stellt das Mindestverhältnis zwischen der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksgröße dar, welche nicht überschritten werden darf.
5. Die **Geschossflächen** werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet.
6. Im Falle sogenannter "**Punktwidmungen**" sind beim Ausmaß des Baugrundstückes durchaus die demselben Grundeigentümer gehörigen weiteren und mit der Punktwidmung im unmittelbaren Zusammenhang stehenden Flächen mit zu berücksichtigen.

§ 3 Abs. 3) gibt die Möglichkeit, in bestehenden Baulücken eine Bebauung in der Weise vorzunehmen, wie es die umliegende Baulandschaft darstellt, bzw. vorgibt.

7. Als **Bebauungsweise** soll sowohl die **offene** als auch die **halboffene** und die **geschlossene** ermöglicht werden. Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinien zur Errichtung gelangen sollen.  
Als halboffene Bebauungsweise gilt jene, bei welcher Gebäude an einer Grundstücksgrenze errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Dadurch wird die Ausnutzung von Grundstücken wesentlich verbessert. Diese Bebauungsweise bedingt allerdings ein Einvernehmen mit den jeweiligen Grundstücksnachbarn.  
Die geschlossene Bebauungsweise ist jene, bei der Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ein Typisches Beispiel für die geschlossene Bebauungsweise sind Reihenhäuser.
8. Zur **Geschossanzahl**:  
Als Geschosse gelten jene, die mit der Erdgeschossfußbodenoberkante über das verglichene Gelände zu liegen kommen.

Das KELLERGESCHOSS ist als Vollgeschoss zu rechnen, wenn es an 3 Seiten mehr als die Hälfte der Geschosshöhe aus dem angrenzenden Gelände ragt.

SOCKELGESCHOSSE (§ 5 Abs. 1 u. 4) sind in der Regel Erdgeschosse, die einen tragenden Charakter haben und aus diesem Grund den sogenannten Sockel des jeweiligen Gebäudes bilden. Ihre Tragfähigkeit wird dadurch betont, dass sie sich in den meisten Fällen sehr massiv darstellen. Das Sockelgeschoss bildet somit nicht nur die Basis des Gebäudes, sondern hat auch einen ästhetischen Aspekt.

Für DACHGESCHOSSE gilt folgende Regelung: Die Kniestockhöhe darf bei Dachgeschossen, gemessen von der Oberkante Fußpfette bis Oberkante fertiger Fußboden nicht mehr als 1,20 m betragen. Bei Kniestockhöhen über 1.20 m ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu rechnen.

**9. Zu den Parkplätzen und Abstellflächen:**

Die Bereitstellung von Parkplätzen für einzelne Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Werte sind für den Normalfall als korrekt und notwendig anzusehen; in besonders gelagerten Fällen dürfte es durchaus notwendig sein, eine größere Zahl von Parkplätzen vorzuschreiben. Die geforderte Anzahl von Parkplätzen kommt erst nach Inkrafttreten der ggstdl. Verordnung bei der Errichtung von Neu- und Umbauten, sowie der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäulichkeiten zu tragen.

Die Breite der Aufschließungsstraßen wurde nach Erfahrungswerten (Bedachnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr und Rettung sowie Schneeräumung, Kabelgräben etc.) vorgeschrieben, wobei die ausgewiesene Verkehrsfläche nur zum Teil als befestigte (asphaltierte) Straße verwendet werden kann.

Beim Altbestand von Verkehrsflächen kann sicherlich nicht überall durch bestehende Baurechte die geforderte Breite der Aufschließungsstraßen erreicht werden. Es ist jedoch zu trachten, die noch vorhandenen Möglichkeiten zu einer verkehrsgerechten Lösung nach den vorgegebenen Bestimmungen des Bebauungsplanes zu nutzen.

**10. Bei der Festlegung der Baulinien wurde auf die bewährten Regelungen der Kärntner Bauvorschriften zurückgegriffen. Sonderregelungen sind durchaus zulässig.**

Wie schon in den Anmerkungen festgehalten, stellt der gegenständliche Bebauungsplan den Mindeststrahlen lt. der Gesetzesforderungen dar. Der Bebauungsplan kann jederzeit in den einzelnen Bestimmungen je nach Erfordernis wesentlich erweitert, bzw. abgeändert werden.

Der Bürgermeister:  
Wolfgang Krenn

	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter <a href="http://www.berg-drautal.gv.at/">www.berg-drautal.gv.at/</a></p>
<p>Hinweis</p>	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.</p>

Signatur aufgebracht von Josef Obermoser, 14.12.2021 16:00:47