

**Entwurf einer VERORDNUNG**  
**über die Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Koblach**  
**gemäß § 30 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 39/1996, idgF,**  
**gemäß Beschluss der Gemeindevertretung am 29.4.2024**

**§ 1**  
**Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan gilt für alle Bauflächen inkl. Betriebsgebiet, die im Planteil (Anlage 2, Planzahl: k031.3-1/2023, Datum: 29.4.2024) zeichnerisch dargestellt sind.

**§ 2**  
**Maß der baulichen Nutzung**

Zone lt Anlage Planteil	Baunutzungszahl (BNZ) maximal	BNZ Mindest	Höchstgeschoßzahl (HGZ) maximal	Mindestgeschoßzahl (MGZ)
Zone 1	75	20	4,0	2,0
Zone 2	65	20	3,0	-
Zone 3	60	20	3,0	-
Zone 4	50	20	3,0	-
Zone 5 Betriebsgebiet		30		2,0

(1) Die Geschossfläche des Dachgeschosses darf in den Zonen 1 und 4 max. 60 % des darunter liegenden Geschosses betragen. Zudem ist das Dachgeschoss dreiseitig, mindestens um den Neigungswinkel von 45 Grad (ausgehend von der Brüstungskante = 100 cm ab Fertigboden), zurückzusetzen. Giebeldächer (Sattel-, Walmdächer, etc.) sind von der Regelung der dreiseitigen Zurücksetzung ausgenommen, jedoch darf die Geschossfläche max. 60 % des darunter liegenden Geschosses betragen.

(2) Die Festlegung der MGZ gilt nicht für Nebengebäude gemäß § 2, Abs. 1, lit. 1 BauG idgF.

(3) In der Zone 1 ist das Erdgeschoss mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 3,0 m auszuführen, damit eine gewerbliche Nutzung möglich ist.

### § 3

#### **Größe der Baukörper**

Die Bestimmungen des § 3 gelten für die Zonen 1 bis 4 gemäß Anlage Planteil.

(1) Die maximale oberirdische Länge der Hauptbaukörper darf 25 m nicht übersteigen. Eingeschossige Nebengebäude gemäß § 2, Abs. 1, lit. 1 BauG idgF werden bei der Länge der Hauptgebäude nicht berücksichtigt. Die maximale oberirdische Länge eingeschossiger Nebengebäude gemäß § 2, Abs. 1, lit. 1 BauG idgF darf 8 m nicht überschreiten. Bei mehreren an ein Hauptgebäude angebauten Nebengebäuden, darf die Summe ihrer oberirdischen Gebäudelängen 8 m nicht überschreiten.

(2) Der Mindestabstand von Hauptbaukörpern (gleicher Eigentümer) muss mindestens 8 m entsprechen.

(3) Die überbaute Fläche eines Baukörpers darf eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

### § 4

#### **Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

(1) Bei Wohngebäuden ab 8 Wohneinheiten sind 100 % der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage gemäß Stellplatzverordnung zu errichten.

Besucherparkplätze müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen der Besucherparkplatznutzung nicht entzogen werden und müssen als Besucherparkplatz gekennzeichnet werden. Besucherparkplätze dürfen oberirdisch situiert werden.

Abstellplätze, ausgenommen auf Gebäuden, müssen versickerungsfähig und begrünt ausgeführt werden. Es darf nur die Fahrspur wasserundurchlässig ausgeführt werden.

(2) Abstellplätze an öffentlichen Straßen, die direkt von der Straße aus angefahren werden, sind so anzuordnen, dass — ausgenommen bei Längsparkplätzen — ein mindestens 50 cm breiter Pufferstreifen zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand eingehalten wird.

(3) Ab 5 oberirdischen Stellplätzen sind diese durch standortgerechte Bäume, Sträucher oder Grünbereiche mit einer Mindestbreite von 1 m zu gliedern. Die Bepflanzung ist durch gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels robusten und für den Straßenraum standortgerechten Gehölzen zu gestalten.

### § 5

#### **Stellplätze für Fahrräder**

Beim Neubau eines Wohngebäudes mit drei oder mehr Wohneinheiten gelten nachfolgende Bestimmungen:

(1) Als Fahrradabstellfläche werden nur Flächen zum Abstellen von Fahrrädern angerechnet. Zufahrtswege, Erschließungs- und Rangierflächen gelten nicht als Teil der Fahrradabstellfläche.

(2) Gegebenenfalls erforderliche Rampen, ausgenommen Tiefgaragenzufahrten, zur Erreichung von Fahrradabstellflächen sind mit maximal 12 % Rampenneigung auszuführen.

(3) Türen, welche mit dem Fahrrad zur Erreichung von Fahrradabstellflächen zu passieren sind, sind mit einer lichten Breite von mindestens 1,1 m auszuführen.

(4) Die Erschließung und Dimensionierung der Fahrradabstellflächen muss das benutzerfreundliche, geordnete Abstellen unterschiedlicher Fahrräder und Radanhänger ermöglichen.

(5) Fahrrad-Stellplätze sind so auszustatten, dass der Fahrradrahmen durch das Anschließen an einen mit dem Boden oder Wand fix verbundenen Fahrradständer oder Fahrradbügel gegen Diebstahl gesichert werden kann.

(6) Auf gute Erreichbarkeit der Leitungsinstallation für Elektrofahrräder ist zu achten.

## **§ 6**

### **Gestalterische Festlegungen – Bepflanzung**

(1) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Als nicht wesentlich werden Geländeänderungen im Ausmaß von bis zu 75 cm Höhe gesehen. Geländeänderungen bzw. die Errichtung von Einfriedungen (§ 7) innerhalb von Gefahrenzonen (Hochwasser) sind mit der Abteilung Wasserwirtschaft abzustimmen.

(2) Außenflächen sind mit Ausnahme von Verkehrs- und Erschließungsflächen als Vegetationsflächen zu begrünen.

Stein-, Schotter-, Kiesel- oder sonstige mineralische Materialschüttungen größer 20 m<sup>2</sup> oder die Verwendung von Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen ist nicht zulässig. Nicht einzuberechnen sind Spritzschutzstreifen am Gebäude bis zu einer Breite von 0,5 m.

Bei der Bepflanzung ist auf die Verwendung von heimischen, standortgerechten, nicht invasiven Arten zu achten.

(3) Auf jedem Bauplatz größer als 400 m<sup>2</sup> ist je weitere angefangene 250 m<sup>2</sup> mindestens 1 standortgerechter Baum zu pflanzen. Ein für den Baum ausreichender Wurzel- und Standraum ist vorzusehen. Jeder Baum ist fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Ein nicht angewachsener, stark geschädigter oder abgestorbener Baum ist zu ersetzen.

(4) Bestehende, ökologisch wertvolle Elemente (heimische Bäume, Hecken, Sträucher) sind zu schonen und ist Rücksicht zu nehmen. Ansonsten ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

## **§ 7**

### **Einfriedungen**

(1) Der lichte Abstand zur Grundstücksgrenze einer öffentlichen Verkehrsfläche muss bei Einfriedungen mindestens 0,30 m betragen.

Bei Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche muss der lichte Abstand zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m betragen.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Höhe von mehr als 1,8 m über dem Niveau des Straßengrundstückes an der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig.

Der lichte Abstand zur Grundstücksgrenze einer öffentlichen Verkehrsfläche muss von lebenden Hecken und Sträuchern mindestens 0,50 m betragen.

In Ein- und Ausfahrtsbereichen dürfen keine Sträucher, Hecken od. Einfriedungen errichtet werden die höher als 1 m sind. Sträucher, Hecken oder Einfriedungen dürfen zu keiner Sichtbehinderung gemäß RVS führen.

Vordächer dürfen max. 1 m, tragende Bauteile, Bauwerke inklusive Nebengebäude dürfen max. 2 m an die Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche heranreichen.

(2) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum bzw. zum öffentlichen Gut sind ausschließlich in Holz, Metall bzw. Stein/Beton auszuführen. Sichtschutzfolien oder Zaunelemente aus Kunststoff sind nicht zulässig.

(3) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Bau- und Straßengesetzes sowie der Straßenverkehrsordnung.

## § 8

### Dachbegrünung/Gründach

(1) Bei Neubauten sind alle begrünbaren Dächer, das sind Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, ab einer Dachfläche von einzeln oder in Summe 25 m<sup>2</sup> dauerhaft mit geschlossenem Bewuchs zu begrünen. Mindestens 80 % der Dachfläche ist zu begrünen. Eine Substrathöhe von mindestens durchschnittlich 0,12 m ist vorzusehen.

Wird die Dachbegrünung mit einer aufgeständerten Photovoltaiknutzung kombiniert, sind beide Nutzungen in ihrer Funktion gleichwertig aufeinander abzustimmen. Im Bereich der Module ist eine geringere Substrathöhe von mindestens durchschnittlich 0,08 m erlaubt.

Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, abgesetzte Vordächer ohne Bekiesung oder sonstige Beschwerung, Glasdachkonstruktionen, Lichtkuppeln, temporäre Bauten sowie technisch erforderliche Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen, deren horizontale Oberflächen nachweislich nicht begrünt werden können. Flächen unter Solar- und Photovoltaikanlagen sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind Ost-West-Photovoltaikanlagen mit einer nahtlosen aerodynamischen Ausrichtung.

(2) Für bewilligungspflichtige Umbauten gilt Abs 1 sinngemäß, wenn es die statische Situation der Maßnahmen dies erlaubt. Wird keine nachträgliche Begrünung durchgeführt, ist der Behörde ein Nachweis einer einschlägig befugten Fachperson vorzulegen, dass die statischen Rahmenbedingungen eine Begrünung nicht ermöglichen.

(3) Den Einreichunterlagen ist ein Dachschnitt und eine Draufsicht des Daches samt technischer Beschreibung der geplanten Begrünungsmaßnahmen beizulegen.

(4) Gründächer sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten, dh bei Bedarf sind Nach-/Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**§ 9**  
**Müllsammelstellen**

Bei Wohnanlagen mit mehr als 20 Wohnungen ist das Müllsammelsystem mit der Gemeinde abzustimmen.

**§ 10**  
**Übergangsbestimmungen**

Für Baueingaben, die bis zum Inkrafttreten der ggst Verordnung eingebracht wurden, ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültige Verordnung anzuwenden.

**§ 11**  
**Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt gemäß § 32 Abs. 1 Gemeindegesetz, LGBl. Nr. 40/1985, idgF, mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan der Gemeinde Koblach vom 30.10.2017 außer Kraft.

Der Bürgermeister  
Gerd Hölzl