

## **Verordnung**

des Gemeinderates der Gemeinde Ebental vom 14. September 1995, mit der ein Teilbebauungsplan für den Bereich der Parzellen Nr. 697/1, 697/4, 697/6, 697/7, 697/8, 697/9, 697/10, 697/11, 697/12 und 697/13, alle KG Zell bei Ebenthal - somit der **Teilbebauungsplan „Niederdorf, Kleinbichler-Gründe, Eingenheimverbauung“** erlassen wird.

Auf Grund der §§ 24 ff des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl.Nr. 23/1995 (K-GplG 1995), wird verordnet:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

(1) Für den Bereich der oben angeführten Parzellen wird ein Teilbebauungsplan festgelegt.

(2) Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes und die weiteren Einzelheiten der Bebauung sind in den nachstehenden §§ und in der Anlage (zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes) festgelegt.

### **§ 2**

#### **Größe und Begrenzung der Baugrundstücke**

Die Größe und Begrenzung der Baugrundstücke wird durch die zeichnerische Anlage festgelegt. Die Mindestgröße eines für den Eigenheimbau bestimmten Baugrundstückes beträgt 700 m<sup>2</sup>.

### **§ 3**

#### **Widmung der Grundstücke**

Die von diesem Teilbebauungsplan erfaßten Grundstücke für den Eigenheimbau (Objekte mit maximal zwei Wohneinheiten) sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ebental als „*Bauland-Wohngebiet*“ festgelegt.

### **§ 4**

#### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

(1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke (Verhältnis der Geschoßflächen zur Größe des Baugrundstückes) wird für den gesamten Bereich mit maximal 0,4 festgelegt.

(2) Die bauliche Ausnutzung (Absatz 1) darf im Einzelfall nur so weit ausgeschöpft werden, als neben den erforderlichen Abstellflächen mindestens 35 % der Grundstücksfläche als Grünfläche erhalten bleibt.

**§ 5****Geschoßanzahl**

Die Bebauung hat eineinhalbgeschoßig zu erfolgen. Die Aufmauerungshöhe an den Traufen zwischen der Rohdecken-Oberkante und der Fußpfetten-Oberkante hat 0,50 bis 1,40 m zu betragen.

**§ 6****Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen**

Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen wird durch die zeichnerische Anlage (Parz.Nr. 697/4) festgelegt.

**§ 7****Baulinien**

(1) Als Baulinien eines Baugrundstückes sind jene anzusehen, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen (es sind dies keine zwingenden Baulinien).

(2) Die Baulinien entlang des öffentlichen Weges, Parz. Nr. 697/4, sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt und sind zwingend.

(3) Die seitlichen Baulinien werden bei offener Bauungsweise, sofern die nachfolgenden Absätze nichts Gegenteiliges besagen, für alle Gebäude

a) traufenseitig mit einem Abstand von mindestens der halben Traufenhöhe und

b) bei Errichtung des Giebels gegen die Nachbargrundgrenze mit der halben Traufenhöhe zuzüglich eines Viertels der Giebelhöhe und

c) bei umlaufender Traufe mit der halben Traufenhöhe,

jedoch jedenfalls mit mindestens 3,00 m zur Nachbargrundgrenze festgelegt, sofern in den folgenden Absätzen nicht ein geringerer Mindestabstand festgelegt wird.

(4) Für Garagengebäude und überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern und einer maximalen Länge von 10,00 m und einer maximalen Traufenhöhe von 2,80 m wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50 m festgelegt, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.

(5) Garagenobjekte und überdachte Stellplätze mit Flachdach und einer Gesamthöhe von maximal 2,80 m und einer maximalen Länge von 10,00 m können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden. Wenn nicht öffentliche Interessen (z. B. Schutz des Ortsbildes) dem Vorhaben entgegenstehen, können Grundstücksnachbarn Garagenobjekte auch als gemeinsame Bauvorhaben mit Überbauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichten.

(6) Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit 5,50 m von der Grundgrenze gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

(7) Die Baulinien für Einfriedungen (Zäune), welche neben den Verkehrsflächen zu liegen kommen, können im Anschluß an die Straßenbegrenzungslinien (zur Gänze am Grund und Boden des Konsenswerbers) errichtet werden. Das Zufahrtstor ist am Grund und Boden des Konsenswerbers soweit von der Straßengrundgrenze zurückzusetzen, sodaß außerhalb der Einfriedung im Zufahrtsbereich mindestens zwei PKW-Abstellplätze vorhanden sind.

**§ 8**

**Dachform**

(1) Als Dachform der Hauptgebäude wird

a) in der ZONE I: ein Walmdach, Neigung 30 bis 40 Grad,

b) in der ZONE II: ein Satteldach, Neigung 30 bis 40 Grad und in der

c) in der ZONE III: ein Satteldach mit Teilwalm, Neigung 35 bis 45 Grad

festgelegt. Nebenfirste und Erkerbildungen sind möglich.

(2) Das Dach der Garagengebäude ist entweder dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach auszubilden.

**§ 9**

**Dachfarbe- und Material der Dachhaut**

(1) Die Farbe der Dächer hat für alle Objekte „rot“ oder „rotbraun“ zu sein.

(2) Die Eindeckung muß aus kleinformatigem hartem Dachdeckungsmaterial bestehen.

**§ 10**

**Färbelungen**

Die Fassaden sind in Pastelltönen auszuführen.

**§ 11**

**Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft bzw. nach Ablauf des Tages der Verlautbarung der Genehmigung im Amtsblatt der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

FÜR DEN GEMEINDERAT:  
DER BÜRGERMEISTER:

(Woschitz)

ABGENOMMEN AM: