

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
9065 Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl: 031-2/BPI/1998-Wi

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 17. Dezember 1998, mit der für das Gemeindegebiet von Ebenthal in Kärnten **ein textlicher Bebauungsplan erlassen** wird.

Auf Grund des §§ 24 (2) und 25 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl.Nr. 23/1995 (K-GplG 1995) idgF, wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung ist für alle im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten **als Bauland** ausgewiesenen Flächen wirksam.

(2) Von der Bestimmung des Absatz 1 ausgenommen sind jene Bereiche der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, für welche bereits rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen. Sollten solche Teilbebauungspläne durch Gemeinderatsbeschluß aufgehoben werden, tritt an deren Stelle die gegenständliche Verordnung. Soweit vom Gemeinderat erlassene Teilbebauungspläne rechtswirksam werden, ersetzen diese die Bestimmungen dieser Verordnung.

§ 2

Größe von Baugrundstücken

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird wie folgt festgelegt:

- a) bei offener Bebauung für Erst- (Haupt-)wohnsitze mit dem Ausmaß von..... 700 m²
- b) bei offener Bebauung für Zweit- (Neben-)wohnsitze (Wochenend- und Ferienhäuser) sowie Eigenheime, die im, Rahmen des Gruppenwohnbaues nach dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz errichtet werden, mit dem Ausmaß von 400 m²
- c) bei halboffener Bebauung mit 500 m²

(2) Die gemäß Absatz 1 lit.a) bis c) erforderliche Mindestgröße eines Baugrundstückes setzt darüber hinaus eine entsprechende Konfiguration desselben voraus; insbesondere darf die durchschnittliche Mindestbreite von 18 m nicht unterschritten werden.

(3) In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung der gemäß Absatz 1 lit.a) bis c) festgelegten Mindestgrößen um max. 15 % möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Nutzung der betroffenen Flächen gewährleistet ist.

(4) Die Bestimmungen der Absätze 1 bis 3 sind bei der Teilung bereits bebauter Grundstücke nicht anzuwenden, wenn eine offensichtliche Umgehung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Grundstücksgröße nicht zu erwarten ist.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) Die maximale bauliche Ausnutzung (Geschoßflächenzahl GFZ = das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksgröße) der Baugrundstücke wird

- | | |
|---|-----|
| a) in Geschäftsgebieten mit der Ausnutzungszahl von | 1,0 |
| b) in zentralen Wohngebieten mit der Ausnutzungszahl von | 0,6 |
| c) in Gewerbegebieten, gemischten Baugebieten und Industriegebieten mit der Ausnutzungszahl von | 0,7 |
| d) in ländlichen Wohngebieten und in Dorfgebieten mit der Ausnutzungszahl von | 0,5 |
| e) in Kurgebieten mit der Ausnutzungszahl von | 0,3 |
| f) in Wohngebieten und Kurgebieten mit der Sonderwidmung „Wochenendhäuser“ oder „Feriendorf“, wobei jedoch bei eingeschößigen Gebäuden die bebaute Fläche mindestens 50 m ² zu betragen hat, mit der Ausnutzungszahl von | 0,4 |

festgelegt.

(2) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungszahl) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mitzuberücksichtigenden Anschlußgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung als nicht zusammenhängend.

(3) Die bauliche Höchstaussnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen über Baulinien und Grünanlagen im Sinne dieser Verordnung erfüllt werden können.

(4) In Fällen, bei denen die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken, die bereits bebaut sind, nach den Bestimmungen dieser Verordnung schon überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden, jedoch keinerlei Erweiterungen, zulässig.

§ 4

Bebauungsweise

Für alle als Bauland gewidmeten Flächen wird die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt.

§ 5

Geschoßanzahl

(1) Die zulässige Anzahl der Geschoße richtet sich

- a) nach dem unmittelbar angrenzenden dominierenden Objektbestand;
- b) nach der Grundstücksgröße und somit der Ausnutzungszahl;
- c) nach der Beurteilung des Ortsbildes;
- d) bei neuen Bebauungseinheiten ohne unmittelbarer Ortsangliederung nach dem regionalen baulichen Charakter der umliegenden Siedlungsregion.

§ 6

Das Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die Breite der Aufschließungsstraßen (Fahrbahn mit Gehsteig und Bankett) wird

bei einer möglichen Erschließung von

- a) maximal fünf Baugrundstücken mit mindestens 5,50 m zuzüglich der eventuell erforderlichen Böschungen und bei
- b) mehr als fünf Baugrundstücken mit mindestens 7,00 m zuzüglich der eventuell erforderlichen Böschungen

festgelegt.

(2) Am Ende von Sackstraßen oder -gassen, welche länger als 25 m sind, sind Umkehrplätze von mindestens 130 m² vorzusehen, welche der jeweiligen Parzellenkonfiguration anzupassen sind.

(3) Die Breite von Fuß- bzw. Gehwegen im Baulandbereich wird, sofern diese Verkehrsfläche nicht an Aufschließungsstraßen unmittelbar angrenzen, mit der Mindestbreite von 2,50 m festgelegt. Im Falle, daß zu der Nutzung als Fußweg die Nutzung als Radfahrweg hinzukommt, ist die Mindestbreite auf 3,50 m zu erhöhen. Bei Rad-, Fuß- bzw. Gehwegen an öffentlichen Straßen ist im übrigen zu trachten, daß diese von der Verkehrsfläche für den Fließverkehr mit einem Grünstreifen von 0,50 bis 1,00 m getrennt sind.

(4) Bei Neuparzellierungen sind zusätzlich zu den Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) tunlichst gestaltete Grünanlagen festzulegen.

§ 7 Baulinien

(1) Baulinien entlang von Bundes- und Landesstraßen sind nach Hören der zuständigen Straßenbehörde anlässlich der Bauverhandlung festzulegen und in der Folge bescheidgemäß vorzuschreiben.

(2) Baulinien entlang sonstiger Straßen und öffentlicher Wege werden mit dem Abstand von mindestens 4,00 m, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze bzw. der im § 6 festgelegten Grenzen, festgelegt. In besonders gelagerten Fällen ist eine Abweichung möglich; hierüber ist im Baubewilligungsverfahren abzusprechen.

(3) Soweit sonst erforderlich, hat sich die Baulinie nach bereits vorhandenen Abständen zu richten.

(4) Die seitlichen Baulinien werden bei offener Bauweise, 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 allseits mit mindestens 3,00 m zur Nachbargrundgrenze festgelegt, sofern in den folgenden Absätzen nicht ein geringerer Mindestabstand festgelegt wird.

(5) Für Garagengebäude, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude ohne Wohnfunktion mit geneigten Dächern und einer maximalen Länge von 10,00 m sowie einer maximalen Traufenhöhe von 2,80 m wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze traufenseitig mit mindestens 1,50 m festgelegt, wobei in einem solchen Fall der Dachvorsprung maximal 0,80 m betragen darf. Eine aufgrund besonderer baulicher oder geländebedingter Gegebenheiten eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

(6) Garagenobjekte, überdachte Stellplätze und sonstige nicht der Wohnfunktion dienende Nebengebäude 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.

(7) Bei gemeinsamen Bauvorhaben zweier oder mehrerer Grundstückseigentümer, bei welchen die gemeinsamen Grundgrenzen überbaut werden sollen, sind die Absätze 2 bis 6 dann nicht anzuwenden, wenn derartige Objekte den Interessen des Ortsbildes, Landschaftsbildes, der Sicherheit und Gesundheit sowie des Lichteinfalles nicht widersprechen.

(8) 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.

(9) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, daß mit den Gebäuden an eine vorhandene, auf Grund des Objektbestandes erkennbare Baulinie herangerückt werden muß.

(10) Die Baulinien für Einfriedungen (Zäune), welche neben den im § 6 dieser Verordnung angeführten Verkehrsflächen errichtet werden, werden, sofern diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten aufweisen, im Anschluß an die Straßenbegrenzungslinien (zur Gänze am eigenen Grund und Boden des Konsenswerbers) festgelegt. Weisen diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten jedoch nicht auf, so ist von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse, im Sinne der Forderungen des § 6 dieser Verordnung entspricht. Erfordern die öffentlichen Interessen einen größeren Abstand, so kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein größerer Abstand baubehördlich festgelegt werden.

(11) Über Baulinien dürfen lediglich Dachvorsprünge in einem Höchstausmaß von 1,25 m vorragen.

(12) Unterirdische Überschreitungen der Baulinien sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt und allfällige Bestandsobjekte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

(13) Der im § 7 Absatz 4 festgesetzte Mindestabstand von 3,00 m kann bei Um-, Zu- und Aufbauten bestehender Objekte sowie bei Widmungsänderung derselben verringert werden, wenn in einem vorhandenen Baubestand bereits Abstände gegeben sind, die die im § 7 Absatz 4 geforderten Mindestabstände nicht aufweisen, jedoch mindestens einen auf Grund der im § 7 Absatz 4 lit.a) bis c) errechneten Abstand aufweisen, sofern Interessen der Sicherheit nicht entgegenstehen und insgesamt ein den öffentlichen Interessen zumindest in gleicher Weise wie bisher entsprechender Zustand beibehalten wird.

§ 8

Teilbebauungspläne

(1) Für alle als Bauland gewidmeten Flächen, für die eine Bebauung im Gruppenwohnbau begehrt wird, richtet sich der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante, die Dachform und Firstrichtung nach der zeichnerischen Darstellung eines zu erlassenden Teilbebauungsplanes.

(2) Baubewilligungen für Wohnobjekte mit mehr als vier Wohneinheiten, Wohn-, Pflege- und Betreuungsheime sowie sonstige Objekte mit mehr als drei Geschossen oder einer Gesamthöhe von mehr als 15,0 m (ausgenommen Objekte auf Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Leichtindustrialgebiet festgelegt sind), können nur bei Vorliegen eines Teilbebauungsplanes erteilt werden.

§ 9

Grünflächen

Bei offener und halboffener Bebauungsweise sind für jedes der Wohnnutzung dienende Baugrundstück Grünanlagen im Ausmaß von mindestens 30 % der Grundfläche auszuführen (Grünanlagen, Sitz- und Liegefläche, Obstgärten udgl.).

§ 10

Dachform und Dachfarbe

(1) Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, haben sich Dachform und Dachfarbe von Neubauten, Zu- und Umbauten der unmittelbaren angrenzenden Bebauung anzupassen. Bei neuen Bebauungseinheiten ohne unmittelbarer Ortsanbindung haben sich Dachform und Dachfarbe nach dem regionalen Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion zu richten.

(2) Bei Bauten der Industrie und des Gewerbes, bei Hallen, Türmen und kleineren Zubauten ist die Dachlandschaft an die bestehende Bebauungssilhouette anzupassen. Im Falle des Bedarfes größerer Bauobjekte (Industrie- und Gewerbebetriebe, Sporthallen udgl.) ohne unmittelbaren Bestandszusammenhang mit vorhandener Bausubstanz ist eine freiere Gestaltung der Dachlandschaft möglich, welche jedoch den Interessen der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht widersprechen darf.

§ 11

Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung wird nach Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft im amtlichen Verkündblatt des Landes rechtswirksam.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 17. März 1994, Zahl 031-2/Bpl/1994-Wi in der Fassung der Verordnung vom 21. Juni 1995, Zahl 031-2/Bpl/a/1995-Wi/Ma außer Kraft.

FÜR DEN GEMEINDERAT:
DER BÜRGERMEISTER:

(Woschitz)

ANGESCHLAGEN AM:

ABGENOMMEN AM :

Erläuterungen

zum textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 17.12.1998

Der Gemeinderat erließ erstmals mit Verordnung vom 02. Oktober 1986 einen textlichen Bebauungsplan, der für alle als Bauland ausgewiesenen Flächen im gesamten Gemeindegebiet Geltung hat. Diese Verordnung wurde in der Folge mehrmals durch Novellierungen ergänzt. Am 17. März 1994 wurde der textliche Bebauungsplan neuerlich abgeändert, wobei die Änderungen durch eine Neufassung der Verordnung wirksam wurden. Am 21. Juni 1995 wurde der Bebauungsplan letztmals abgeändert.

Seither traten sowohl hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben (Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl. Nr. 23/1995, inzwischen bereits mit LGBl. Nr. 134/97 novelliert sowie die neue Kärntner Bauordnung) sowie auch im Bereich der Gemeindeplanung selbst wesentliche Änderungen ein. In diesem Zusammenhang wird beispielsweise auf das vom Gemeinderat im Dezember 1995 einstimmig genehmigte Örtliche Entwicklungskonzept mit deutlichen und teilweise neuen Planungs- und Zielvorgaben verwiesen, die unter anderem den Auftrag für die Ausarbeitung eines neuen Flächenwidmungsplanes oder auch die Vorbereitung und Umsetzung verschiedener Gestaltungsmaßnahmen einschließen. Mit der Neufassung des nunmehr zur Beschlußfassung empfohlenen Bebauungsplanes wird angestrebt, den Intentionen des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 und den erwähnten Zielvorgaben der gemeindlichen Planungsarbeit Genüge zu tun. Schließlich wird auch angestrebt, durch die enthaltenen Änderungen die Arbeit der Baubehörde dahingehend zu erleichtern, daß durch deutlich formulierte Bestimmungen nunmehr Definitionen reglementiert werden, die bisher im textlichen Bebauungsplan nicht bzw. nicht eindeutig geregelt waren.

zu § 3 Absatz 1:

Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung wird durch eine angemessen vorgeschlagene Auf rundung verbessert. Hierdurch kann bei aller Wahrung der Nachbarrechte (Abstände, Geschoßanzahl etc.) eine bessere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgen. Die bisher festgelegte Geschoßflächenzahl erwies sich in den letzten Jahren in mehreren Fällen als zu niedrig und führte zu Härten für die Baubewilligungswerber.

zu § 7 Absatz 5 und 6:

Bisher durften nur Garagen und überdachte Stellplätze unter bestimmten Voraussetzungen (beschränkte Gebäudehöhe und Gebäudelänge) mit einem geringeren Abstand als 3,00 m von der Nachbargrundgrenze errichtet werden. Diese Bestimmung wird entsprechend dem immer wieder auftretenden Bedarf dahingehend gelockert, daß nun die Ausnahmebestimmungen für die seitlichen Baulinien auch für sonstige, nicht der Wohnfunktion dienende Nebengebäude gelten.

Weiters wird klargestellt, daß Garagengebäude, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude ohne Wohnfunktion mit geneigten Dächern ... nur an der Traufenseite mit dem Mindestabstand von 1,50 m zum Nachbargrundstück errichtet werden dürfen. Der Dachvorsprung darf in einem solchen Fall 0,80 m nicht überschreiten.

zu § 8 Absatz 2:

Hier wird die Verpflichtung auferlegt, die Bewilligung von Wohn-, Pflege- und Betreuungsheimen an einen (zeichnerischen) Teilbebauungsplan zu binden. Bereits bisher war als Voraussetzung für die Bewilligung bzw. Errichtung von Objekten mit mehr als vier Wohnungen oder mehr als drei Geschoßen oder einer Gesamthöhe von mehr als 15 m (ausgenommen Objekte mit der Widmung als Leichtindustrialgebiet bzw. Industrialgebiet) das Vorliegen eines Teilbebauungsplanes erforderlich, da sich solche Objekte in der Regel markant auf das Ortsbild auswirken. Durch die verpflichtende Erstellung eines Teilbebauungsplanes soll erreicht werden, daß eine dem Ortsbild zuträgliche noch bessere Harmonisierung mit der umliegenden Bebauung erreicht wird.

Durch die vorgeschlagenen Änderungen der Bestimmungen wird den Konsenswerbern die Erwirkung einer angestrebten Baubewilligung grundsätzlich nicht erschwert, sondern vielmehr ein Beitrag zur Rechtssicherheit erbracht, da der Bauwerber von allem Anfang an genaue Detailinformation über die Möglichkeit der baulichen Nutzung seines Grundstückes bekommt.

Alle übrigen Bestimmungen bleiben, da sie sich bestens bewährt haben, unverändert.