

## **Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten**

9065 Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl: 031-2/Bpl/42/2006-Wi

# Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 15. Dezember 2006, mit der für das Grundstück Nummer 941, KG 72112 Gradnitz, der **Teilbebauungsplan „Reichersdorf, Modernes Wohnen“** in schriftlicher und zeichnerischer Form erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 und 25 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23/1995 idF des Gesetzes LGBl. Nr. 88/2005 wird verordnet:

### § 1

#### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 941, KG 72112 Gradnitz, mit einer Gesamtfläche von 9.697 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten als „Bauland-Wohngebiet“ ausgewiesen.
- (2) Der von dieser Verordnung betroffene Wirkungsbereich ist zusätzlich in der zeichnerischen Darstellung dieser Verordnung (Beilage 1 - Rechtsplan) dargestellt.

### § 2

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt für den
  - Bebauungsbereich I: 450,00 m<sup>2</sup>
  - Bebauungsbereich II: 1.000,00 m<sup>2</sup>
- (2) Die Mindestgröße für Baugrundstücke für den Bedarf an Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Müllinseln usw., beträgt 5,00 m<sup>2</sup>.

### § 3

#### **Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Baugrundstückgröße, angegeben. Diese wird mit maximal 0,60 bzw. 0,80 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Beilage 1 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Bei Dachgeschossen wird jene Geschossfläche zur Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) herangezogen, bei der eine theoretische lichte Raumhöhe von mindestens 2,0 m erreichbar ist.
- (3) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

**§ 4****Anzahl der Geschosse**

- (1) Die Geschossanzahl wird mit maximal 2,0 bzw. 3,0 Geschossen festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Beilage 1 - Rechtsplan) dargestellt.
- (2) Dachgeschosse gelten im Sinne dieser Verordnung als Halbgeschoss und sind der Geschossanzahl hinzuzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, über 0,80 m beträgt.

**§ 5****Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

**§ 6****Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinien sind in der planlichen Darstellung (Beilage 1 - Rechtsplan) festgelegt. Die exakte Verortung ist durch Kotierung zu den Grundstücksgrenzen und die Angabe von Koordinatenpunkten gegeben.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Carports, Böschungsbefestigungen, Rampen zur Höhenüberwindung sowie Aus- und Einfahrten).
- (4) Unter Einhaltung der Bauvorschriften dürfen Teile eingeschossiger Garagen oder Nebengebäude auch über die Baulinie hinaus errichtet werden.
- (5) Für Garagengebäude und überdachte Stellplätze mit geneigten Dächern, einer maximalen Länge von 10,0 m und einer maximalen Traufenhöhe von 2,8 m wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,5 m festgelegt, wobei eine eventuell notwendige Vergrößerung dieses Mindestabstandes je nach örtlicher Gegebenheit im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden kann.
- (6) Garagenobjekte und überdachte Stellplätze mit Flachdach und einer Gesamthöhe von maximal 2,8 m und einer maximalen Länge von 10,0 m können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden. Wenn nicht öffentliche Interessen (z. B. Schutz des Ortsbildes) dem Vorhaben entgegenstehen, können Grundstücksnachbarn derartige Objekte auch als gemeinsame Bauvorhaben mit Überbauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichten.
- (7) Bei Nebengebäuden (definiert durch § 6 Abs 2, lit b der K-BV idGF.) und Garagen mit parallel zur Straße gelegenen Einfahrten mit einer Breite von max. 3,0 m darf die Baulinie bis auf 2,0 m an den Straßenrand herangerückt werden.
- (8) Bei Garagen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem so großen Abstand vom Straßenrand, dass eine Staufläche in der Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge, mindestens jedoch 5,0 m, geschaffen werden kann.

**§ 7****Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind in der

zeichnerischen Darstellung dieser Verordnung (Beilage 1 - Rechtsplan) festgelegt.

- (2) Die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze für die geschäftliche bzw. gewerbliche Nutzung richtet sich nach den Vorgaben der Kärntner Bauvorschriften. Die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze für die Wohnfunktion wird je Wohneinheit mit zwei Stellplätzen festgelegt.
- (3) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.

## § 8

### **Schaffung von Grünanlagen**

- (1) Der Grünflächenanteil der Baugrundstücke wird mit 30 % festgelegt.
- (2) Abstellplätze, deren Befestigung in Form von Rasengittersteinen oder Schotterrassen erfolgt, können dem erforderlichen Grünflächenanteil zugerechnet werden.

## § 9

### **Dachformen**

- (1) Als Dachform sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.

## § 10

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 17.12.1998, Zl. 031-2/Bpl/1998-Wi (genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt, Zahl 1162/98-III vom 27.01.1999, für diesen Bereich) außer Kraft.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

Franz Felsberger

## **Erläuterungsbericht**

### zum Teilbebauungsplan „Reichersdorf, Modernes Wohnen“

#### **1. Vorwort**

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. 88/2005.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 26 Abs. 4 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.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Teilbebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bauungsweise, die Baulinie, die Geschossanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

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 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, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 Abs. 1 und 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß, jedoch ist die Kundmachung lediglich der Bezirkshauptmannschaft und den unmittelbar angrenzenden, betroffenen Nachbargemeinden mitzuteilen.

Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. 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 (3-fach) 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.

Durch das Gemeindeplanungsgesetz 1995, K-GplG 1995 in der geltenden Fassung, ist der Gemeinderat beauftragt, für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> vor dem Beginn der Bebauung einen Teilbebauungsplan zu erlassen (§ 24 Abs. 3 lit. b).

Der vorliegende graphische Teilbebauungsplan soll die örtlichen Gegebenheiten besser berücksichtigen als der allgemeine textliche Bebauungsplan. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde Trecolore Architects, 9520 Annenheim, beauftragt.

## **2. Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes**

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan soll entsprechend der zentralörtlichen Lage des Planungsgebietes eine höhere Bebauungsdichte sowie eine optimale Erschließung des gesamten noch unverbauten Areals gewährleistet werden.

Der Planungsraum beschränkt sich nur auf einen Teil des unverbauten aber gewidmeten Baulandareals. Insofern ist im besonderen hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung auf die südlich und westlich umliegenden Grundstücke Bedacht zu nehmen.

## **3. Flächenwidmung**

Der Planungsraum, als Teilraum einer größeren zusammenhängenden Baulandfläche, ist im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten als „Bauland-Wohngebiet“ ausgewiesen.

## **4. Planungsraum**

Der Planungsraum umfasst die Parzelle Nr. 941, KG 72112 Gradnitz, mit einer Gesamtfläche von 9.697 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich im nördlichen Bereich der Ortschaft Reichersdorf in zentraler Lage zum Ortszentrum von Ebenthal.

Bei der Fläche handelt es sich um eine innerörtliche Auffüllungsfläche. Das ebene Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der Planungsraum ist umgeben von zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern. Die Objekte werden vorwiegend als Wohnobjekte genutzt. Als Dachform dominiert das Satteldach, wobei auch Flach- und Pultdächer vorzufinden sind.

Der Planungsraum wird durch eine großzügige entlang der Nordgrenze verlaufende Erschließungsstraße (Fahrbahn, Grünstreifen mit Gehweg) erschlossen. Zusätzlich existiert im südöstlichen Bereich des Planungsraumes eine 6,0 m breite Stichstraße, wo auch die

Möglichkeit für einen Kanalanschluss gegeben ist. Die übrige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden.

## 5. Bebauungskonzept

Das Konzept sieht gestalterisch zwei Bebauungsbereiche vor. Im westlichen Teilbereich sind zweigeschossige Wohnhäuser in gekoppelter Bauweise geplant.

Auf der östlichen Seite bilden zwei dreigeschossige langgestreckte Baukörper einen verdichteten Siedlungskörper.

Bekrönt werden die Bauobjekte aus einer Mischung von Flach-, Pult- und Satteldächern.

Hinsichtlich der Bebauungsdichte wird von einer durchschnittlichen Bebauungsdichte über den gesamten Planungsraum von 0,60 ausgegangen. Durch die Ausweisung größerer Verkehrs- und Grünflächen werden punktuell Dichten von 0,50 bis 0,80 möglich.

Die Haupteinschließung erfolgt von der im Norden bestehenden Gemeindestraße über eine neu zu errichtende Nord-Süd-Verbindung, die in weiterer Folge auch die umliegenden Baugrundstücke aufzuschließen hat. Für die südlich des Planungsraumes gelegenen unverbauten Bauflächen wird im Süden zusätzlich eine Verkehrsfläche abgetreten, die für eine optimale Aufschließung dieses Grundstückes sorgt.

Entlang der Haupteinschließung werden landschaftsgestalterische Maßnahmen vorgesehen.

## 6. Erläuterungen zu den Festlegungen in der Verordnung

zu § 3: Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Als Geschossfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen, der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

zu § 5: Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet werden.

Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Nachbargrundstücksgrenze herangebaut werden.

zu § 6: Die festgelegten Baulinien heben die Abstandsregelungen gemäß der derzeit gültigen Kärntner Bauvorschriften auf.

## **Stellungnahme zum Kärntner Umweltplanungsgesetz idgF für den Teilbebauungsplan „Reichersdorf, Modernes Wohnen“**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 88/2005 - unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

- Der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura-2000-Gebiet hat oder
- die Festlegung durch dessen zulässige Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Beim bestehenden Teilbebauungsplan handelt es sich um die Parzelle Nr. 941 (Vollfläche), KG Gradnitz, mit einer Gesamtfläche von 9.697 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als „Bauland-Wohngebiet“ ausgewiesen.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu erwarten.

Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura-2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen.

Die Planungsfläche weist auch keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden kann.

Im „Bauland Wohngebiet“ mit Vorbehalt sind gemäß § 3 Abs 5 des K-GplG 1995 idgF nur jene Nutzungen zulässig, die keine unzumutbaren und damit keine erheblichen Umweltbelastungen erwarten lassen.

Insofern sind bei der Festlegung des Teilbebauungsplanes „Reichersdorf, Modernes Wohnen“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren Zl. 031-4/Bpl/42/2006-Wi vom 15.12.2006 keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.