

## Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 12. Dezember 2008, mit der für das Grundstück Baufl. 22, KG 72204 Zell bei Ebenthal, der **Teilbebauungsplan „Zell, Mietwohnhaus Hofstätter“** erlassen wird:

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 24 und 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23/1995 idgF, wird verordnet:

### § 1

#### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die als Planungsgebiet gekennzeichnete Fläche der zeichnerischen Anlage (M=1:500) zu dieser Verordnung, somit für das innerhalb der Planungsgrenzen dargestellte Grundstück Baufl. 22, KG 72204 Zell bei Ebenthal.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung zu dieser Verordnung festgelegten Bebauungsbedingungen stellen einen integrierenden Bestandteil der Verordnung dar.
- (3) Soweit in diesem Teilbebauungsplan keine anderslautenden Festlegungen erfolgen, sind für den Planungsbereich dieser Verordnung die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Zahl 031-2/BPI/1998/Wi, vom 17.12.1998 anzuwenden.

### § 2

#### **Mindestgröße und Begrenzung des Baugrundstückes**

- (1) Das Planungsgebiet dieses Teilbebauungsplanes besteht aus dem Grundstück Baufl. 22, KG 72204 Zell bei Ebenthal, mit dem im Grundbuch ausgewiesenen Flächenausmaß von derzeit 1.346 m<sup>2</sup>.
- (2) Die Mindestgröße des Baugrundstückes ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt und wird mit 1.300 m<sup>2</sup> festgelegt.

§ 3

**Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist gleich dem Quotienten aus der Summe aller Bruttogeschossflächen durch die Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Planungsgebiet beträgt 0,5.

§ 4

**Bebauungsweise**

Im Planungsgebiet wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 5

**Geschossanzahl und Bauhöhe**

- (1) Die Bebauung hat entsprechend der Festlegung in der zeichnerischen Anlage zu dieser Verordnung zu erfolgen und wird für das Wohnhaus mit maximal dreigeschossiger Ausführung (oder wahlweise zweigeschossiger Ausführung mit ausgebautem Dachgeschoss) bei einer maximalen Bauhöhe von 12,50 Metern festgelegt. Das Garagenobjekt ist ebenerdig auszuführen.
- (2) Bauteile, die technisch bedingt die höchstzulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind von der Bestimmung des Abs. 1 ausgenommen (z. B. Kamine, Sat-Anlagen etc.).

§ 6

**Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 7

**Baulinien**

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes enthalten.

§ 8

**Dachform und Dachneigung**

- (1) Als Dachform wird für das Wohnhaus ein Satteldach oder Teilwalmdach (Krüppelwalmdach) und für das Garagengebäude das Satteldach oder Flachdach festgelegt.

- (2) Die max. Dachneigung wird mit 45° festgelegt.
- (3) Die Farbe des Deckungsmaterials der Dachflächen ist im Zuge des baubehördlichen Genehmigungsverfahrens festzulegen.

§ 9

**Gestaltung von Außenanlagen**

Der Grünflächenanteil des Planungsgebietes wird mit mindestens 30% festgelegt.

§ 10

**Inkrafttreten**

Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt im Amtsblatt der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Der Bürgermeister:

Franz Felsberger

## Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

### 1. Erläuterung zum Erfordernis der Festlegung eines Teilbebauungsplanes zur baulichen Umsetzung geplanter Maßnahmen

Das Planungsgebiet umfasst die im Ortsgebiet der Ortschaft Zell gelegene Grundstücksparzelle Baufl. 22 der KG 72204 Zell bei Ebenthal. Das genannte Grundstück ist mit einem Mietwohnhaus (ehemaliges landwirtschaftliches Wohnhaus) und Garagen bebaut.

Das im Planungsgebiet liegende bzw. dieses bildende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten als „Bauland-Dorfgebiet“ gewidmet. Für das Planungsgebiet gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 17.12.1998, Zahl 031-2/Bpl/1998-Wi (Verordnung des Gemeinderates).

Laut § 8 Abs. 2 dieser Verordnung bedarf die Bewilligung eines Objekt mit mehr als vier Wohneinheiten eines Teilbebauungsplanes. Da das Objekt revitalisiert bzw. das Dachgeschoss ausgebaut werden soll, wurde um Festlegung eines Teilbebauungsplanes angesucht.

### 2. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage im Siedlungsgebiet voll erschlossen:

Stromversorgung:	Energie Klagenfurt GmbH
Trinkwasser:	GWVA der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
Abwasser:	ABA der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
Abfallentsorgung:	von der Marktgemeinde beauftragtes Entsorgungsunternehmen

Das Planungsgebiet wird allseits von Verkehrsflächen (L100 Miegerer Straße, L100b Niederdorfer Straße und „Rüsthauseweg“) begrenzt.

### 3. Örtliche Planungsvorgaben

Aus dem örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten (ÖEK 2007) ergibt sich für das Planungsgebiet ua. die räumliche Verdichtung der Bebauung als funktionale Hauptzielsetzung.

### 4. Öffentliches Interesse

Die bauliche Verdichtung für Wohnzwecke, die sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsverbandes befinden, entspricht durchaus dem öffentlichen Interesse.

### 5. Erläuterung konkret beabsichtigter baulicher Maßnahmen

Folgende bauliche Veränderungen bzw. Maßnahmen sind geplant.

- Einbau von sieben getrennten Wohneinheiten im Wohnobjekt mit Wohnflächen von ca. 37,00 m<sup>2</sup> bis ca. 80,00 m<sup>2</sup>, die Umbauten erfolgen laut statischen Erfordernissen.
- Situation: Im Erdgeschoss bestehen derzeit zwei und im 1. Obergeschoss drei getrennte Wohneinheiten, im Dachgeschoss sind zwei weitere getrennte Wohneinheiten geplant.
- Dachgeschossausbau: Der Dachstuhl wird um 50 cm angehoben, revitalisiert und als Kaltdachkonstruktion ausgeführt. Eindeckung ist mit rotem Ton- Hartmaterial vorgesehen. An den Längsseiten sollen Schlepp Gaupen errichtet werden.
- Weitere Maßnahmen: An den Längsseiten ist die Errichtung von Balkonen als Edelstahlkonstruktion vorgesehen. Weiters soll der Austausch sämtlicher Fenster erfolgen und eines Vollwärmeschutz inklusive Edelputzbeschichtung über das gesamte Objekt aufgebracht werden.
- Sämtliche Ver- wie auch Entsorgungsleitungen sind bestehend.
- Stellflächen: Je Wohneinheit werden zwei (somit insgesamt 14) befestigte PKW-Abstellplätze vorgesehen.