

**Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten**  
**Bezirk Klagenfurt-Land**

## Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 30. März 2011, Zahl 031-2/Bpl/49/2011-Wi, mit der der **Teilbebauungsplan „Schwarz, Betreutes Wohnen Bürger“** für die Parzelle 691/38 (Teilfläche) in der Katastralgemeinde 72121 Hinterradsberg erlassen wird

Aufgrund der §§ 24 und 25 des Gemeindeplanungsgesetzes (K-GplG 1995) LGBl. Nr. 23/1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 88/2005, wird verordnet:

### § 1

#### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die als Planungsgebiet gekennzeichnete, als „Bauland-Dorfgebiet“ gewidmete Fläche der zeichnerischen Anlage zu dieser Verordnung, somit für die innerhalb der Planungsgrenzen liegende Teilfläche der Parz. Nr. 691/38, KG 72121 Hinterradsberg. Diese Teilfläche beträgt ca. 1.900 m<sup>2</sup> der gesamten Parzelle.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Bebauungsbedingungen stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (3) Dieser Teilbebauungsplan ergänzt den für die als Bauland ausgewiesenen Flächen der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten erlassenen textlichen Bebauungsplan, Zahl 031-2/BPl/1998/Wi vom 17.12.1998, dessen Bestimmungen, soweit sie nicht durch die Festlegungen dieses Teilbebauungsplanes im Einzelnen abgeändert werden, vollinhaltlich wirksam bleiben.

### § 2

#### **Mindestgröße des Baugrundstückes**

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 1.500 m<sup>2</sup>.

### § 3

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

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die Geschossflächenzahl für das gesamte Planungsgebiet beträgt 0,5.

- (3) Die Geschossflächenzahl ist gleich dem Quotienten aus der Summe aller Bruttogeschossflächen durch die Fläche des Baugrundstückes.

#### § 4 **Bebauungsweise**

Für das Planungsgebiet ist die offene Bebauungsweise (gilt für Hauptgebäude) vorgesehen.

#### § 5 **Geschossanzahl und Bauhöhe**

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- a) Die zulässige Anzahl der Geschosse beträgt maximal drei Geschosse und richtet sich nach dem angrenzenden dominierenden Objektbestand;
  - b) nach der Grundstücksgröße und somit der Ausnutzungszahl bzw. der festgelegten Geschossflächenzahl;
  - c) nach der Beurteilung des Ortsbildes;
  - d) bei Bebauungseinheiten ohne unmittelbare Ortsangliederung nach dem örtlichen baulichen Charakter der umliegenden Siedlungsregion.
- (2) Die Regelgesamthöhe der Vollgeschosse wird mit 3,30 m begrenzt.
- (3) Ein Dachgeschoss gilt dann nicht als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe - gemessen ab der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Mauerbank - maximal 1,25 m beträgt und die äußere Begrenzungslinie für die gewählte Dachform maximal 45 Grad entspricht. Dies hat Gültigkeit für die Außenwände, die nicht im Bereich von Vor- und Rücksprüngen der Fassade liegen.
- (4) Das Niveau des Erdgeschossfußbodens wird im Zuge der Bauverhandlung festgelegt.

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

- (1) Der Verlauf und die Breite von Aufschließungsstraßen 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) Für jede Wohneinheit werden 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund festgelegt.

## § 7 Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt. Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage zur Verordnung) enthalten. Die Baulinien entlang der nördlichen und östlichen Begrenzung des Baugrundstückes werden mit einem Mindestabstand von 4,00 m von der Grundstücksgrenze festgelegt.
- (2) Die Baulinien gelten für Wohngebäude, nicht jedoch für Garagen und Carports.

## § 8 Art der Nutzung

- (1) Im Planungsraum dürfen Wohn-, Pflege- und Betreuungsheime samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen und Gebäuden errichtet werden.
- (2) Vorhaben nach § 7 der Kärntner Bauordnung 1996 idgF sind nur dann zulässig, wenn mit einer Bauführung auf der Grundlage eines rechtskräftigen Baubescheides für ein Gebäude tatsächlich begonnen worden ist.

## § 9 Dachform und Dachneigung

- (1) Für das Planungsgebiet werden als Dachform das Satteldach, das Pultdach, das Teilwalmdach und das Flachdach, sowie Kombinationen aus diesen festgelegt. Die Dachformen sind einzeln im Zuge der Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung auf die umliegende Dachlandschaft festzulegen.
- (2) Die Dachneigung bei geneigten Dächern hat mindestens 35 und maximal 45 Grad zu betragen.

## § 10 Dachfarbe

Die Dachhaut ist in roter, rotbrauner oder grauer Farbe auszuführen und wird konkret anlässlich der baubehördlichen Bewilligung festgelegt.

## § 11 Fassadenfarbe

Die Fassadenfarbe hat sich nach dem dominierenden Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion, vor allem nach dem Baucharakter der bestehenden anrainenden Bebauung, zu richten.

§ 12  
**Grünflächenanteil**

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

§ 13  
**Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Der Bürgermeister:

Franz Felsberger

Anschlag am: 04.04.2011  
Anschlag bis:  
Abnahme am:

Hinweis: 1 Stk. (zeichnerische) Anlage zur Verordnung

## **Erläuterungen** (Wiedergabe laut Auflageexemplar der Klausner Ziviltechniker)

Die im Zusammenhang mit der Erlassung des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Zahl: 031-2/BPI/1998-Wi, abgefassten Erläuterungen haben auch für den gegenständlichen Teilbebauungsplan Gültigkeit.

### **I. Allgemeines**

Die rechtliche Grundlage der Bauungs- und Teilbauungspläne findet sich in den §§ 24 bis 27 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23, idgF.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke deren bauliche Ausnutzung, die Bauungsweise, die Geschossanzahl oder die Traufenhöhe, das Ausmaß der Verkehrsflächen und schließlich die Baulinien.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen nach § 25 Abs. 2 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes, 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 Bauungsplan 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.

Die Genehmigung des Teilbauungsplanes ist im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Teilbauungspläne sind der Bezirkshauptmannschaft und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderungen von Bauungsplänen gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf.

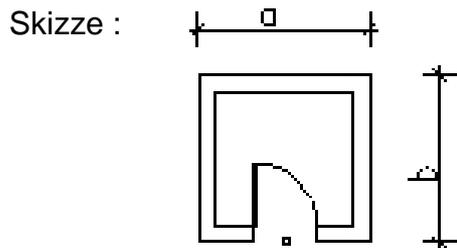
Gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft ist die Berufung an die Landesregierung zulässig.

### **II. zum Teilbauungsplan**

- 1) Das im § 1 festgelegte Planungsgebiet des Teilbauungsplanes umfasst einen Teilbereich der als „Bauland–Dorfgebiet“ gewidmeten Fläche der Parzelle 639/18.

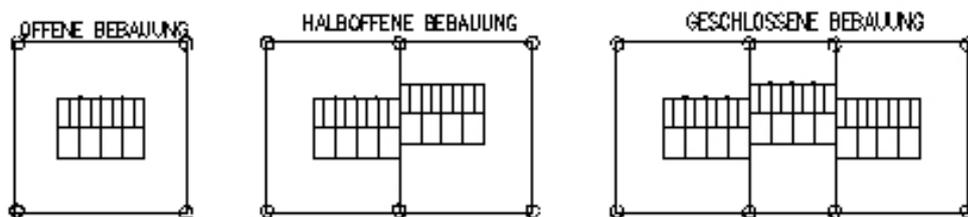
- 2) Im § 2 wird die Mindestgröße des Baugrundstückes festgelegt. Es werden hier unterste Grenzwerte angegeben, die nicht unterschritten werden dürfen. Hierbei ist auch auf die Regelung des Wohnbauförderungsgesetzes Rücksicht genommen worden.
- 3) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes (§ 3) wird mit einer Verhältniszahl dargestellt. Diese Zahl stellt das Maximalverhältnis zwischen der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksgröße dar, welches nicht überschritten werden darf.

Die Geschossflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet.



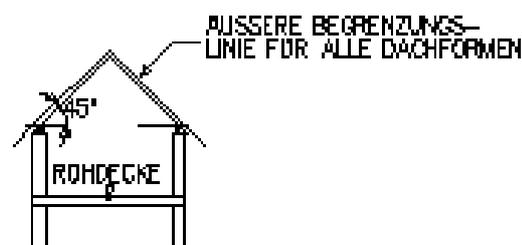
- 4) Als Bauungsweise (§ 4) soll nur die offene ermöglicht werden. Als offene Bauungsweise ist jene anzusehen, bei der alleinstehende Objekte innerhalb der Baulinien zur Errichtung gelangen sollen.

Skizze :



- 5) In § 5 Anzahl der Geschosse und Bauhöhe werden die Geschosse definiert. Als Geschosse gelten jene, die mit der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses über das verglichene Gelände zu liegen kommt. Das Dachgeschoss ist dann kein Vollgeschoss, wenn Abs. 2 eingehalten wird. Innerhalb dieser äußeren gedachten Begrenzungslinie sind die im Teilbebauungsplan festgelegten Dachformen möglich, sofern diese auf den dominierenden Baucharakter der umliegenden Siedlungsregion, sowie der Anrainerbebauung Bedacht nehmen.

Skizze :



- 6) Zu § 6 Parkplätzen und Abstellplätzen: Die Breite der Aufschließungsstraßen wurde nach Erfahrungswerten (Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr und Rettung sowie Schneeräumung) vorgeschrieben.

- 7) Bei der Festlegung der Baulinien (§ 7) wurde auf den Allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal zurückgegriffen. Sonderregelungen für Nebengebäude und dgl. gibt es nicht.
- 8) Im § 8 Art der Nutzung ist die geplante Nutzung des Objektes festgelegt.
- 9) In den § 9 -12 sind bestimmte Gestaltungselemente des Daches, der Farbe des Daches, der max. Dachneigung und der Fassadenfarbe festgelegt.

### **Erläuterungsbericht des Amtes der Marktgemeinde zum Teilbebauungsplan**

Auf Grund seiner Lage am Ortsrand von Schwarz erscheint das Planungsgebiet gut erschlossen:

Strom:	Kelag
Trinkwasser:	Wassergenossenschaft Schwarz
Abwasser:	ABA der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
Abfallentsorgung:	von der Marktgemeinde beauftragtes Entsorgungsunternehmen
Zu- und Anfahrt:	Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Osten über die zur Übernahme als öffentliche Straße vorgesehene Verkehrsfläche mit Umkehrbereich. Die Abtretungsurkunde an die Marktgemeinde liegt vor. In Richtung Westen besteht ein Privatweg mit Anbindung an die bestehende Verbindungsstraße.