

# Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 27. Juni 2012, Zahl 031-2/BPI/51/2012-Wi, mit der der **Teilbebauungsplan „Rosenegg, Milesstraße“**, in schriftlicher und zeichnerischer Form für die in der zeichnerischen Darstellung als Planungsgebiet festgelegten Parzellen Nr. 1.081 und 1.082, beide KG 72112 Gradnitz, 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

### Geltungs- bzw. Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Anlage zu dieser Verordnung als Planungsgebiet gekennzeichneten Parzellen Nr. 1.081 und 1.082, KG 72112 Gradnitz, mit dem Ausmaß von 5.840 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten als „Bauland-Wohngebiet – Vorbehaltsfläche sozialer Wohnbau“ (§ 3 Abs. 5 K-GplG 1995) festgelegt.
- (2) Das Planungsgebiet laut Abs. 1 ist in der zeichnerischen Darstellung laut Anlage zur Verordnung ersichtlich. Die zeichnerische Darstellung und die darin festgelegten Bebauungsbedingungen stellen einen integrierenden Bestandteil der Verordnung dar.
- (3) Dieser Teilbebauungsplan ergänzt den für die als Bauland ausgewiesenen Flächen der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten erlassenen textlichen Bebauungsplan Zahl 031-2/BPI/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 der Baugrundstücke

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 500 m<sup>2</sup>.

## § 3

### Bauliche Ausnutzung

- (1) Die bauliche Ausnutzung wird durch die GFZ (Geschossflächenzahl) bestimmt.
- (2) Für das Planungsgebiet gilt eine GFZ von 0,65.
- (3) Überdachte Stellplätze, Garagen, Infrastruktureinrichtungen wie zum Beispiel Müllsammelräume und dgl. mehr sind in die Berechnung der GFZ nicht einzubeziehen.
- (4) Die GFZ ergibt sich aus dem Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Baugrundstücksgröße (Quotient aller Bruttogeschossflächen durch die Fläche des/der Baugrundstücke/s).

#### § 4 Bebauungsweise

Für das Planungsgebiet wird die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt.

#### § 5 Geschossanzahl

- (1) Die Höhe der Wohnobjekte wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Die Regelgesamthöhe der Vollgeschosse ist 3,00 (drei) Meter.
- (3) Das Niveau des Erdgeschossfußbodens wird im Zuge der Bauverhandlung festgelegt.

#### § 6 Verkehrsflächen

- (1) Die Erschließung erfolgt über anzulegende Ein- und Ausfahrten im Zuge der „Milesstraße“ und „Harbacher Straße“.
- (2) Je Wohneinheit werden zwei PKW-Abstellplätze festgelegt. Die örtliche Lage wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in der Weise definiert, dass keine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs erfolgt.

#### § 7 Baulinien

- (1) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Anlage zur Verordnung enthalten.
- (2) Die Baulinien gelten für Wohngebäude, nicht aber für Garagen, Carports und diverse Infrastruktureinrichtungen. Somit dürfen eingeschossige Garagen, Carports und untergeordnete Nebengebäude für Infrastruktureinrichtungen unter Einhaltung der Bauvorschriften und der Vorgaben des textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Zahl 031-2/BPI/1998-Wi vom 17.12.1998, auch außerhalb der Baulinien errichtet werden.
- (3) Im Bereich des den Planungsbereich querenden Schutzstreifens der Gasleitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden.

#### § 8 Dachform

Für das Planungsgebiet wird als Dachform das Flachdach festgelegt.

#### § 9 Dachdeckung

Das Material für die Dachausbildung ist im Zuge des baubehördlichen Genehmigungsverfahrens festzusetzen.

§ 10  
Art der Nutzung der Grundstücke

Die bauliche Nutzung der Flächen im Planungsgebiet ergibt sich aus der Festlegung der Flächenwidmung ist somit ausschließlich dem sozialen Wohnbau vorbehalten.

§ 11  
Inkrafttreten

Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

Der Bürgermeister:

  
Franz Felsberger



Anschlag am: 02.07.2012  
Anschlag bis:  
Abnahme am:

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT KLAGENFURT  
Dieser Plan ist ein wesentlicher Bestandteil des  
Bescheides vom ..... 05 JUL 2012  
Zahl: 663-BAU-ZCP/2012  
Für den Bezirkshauptmann:





Bescheides vom .....05.....2012.....  
Zahl: *ULJ-BAU-2012/012*  
Für den Bezirkshauptmann:

## Erläuterungsbericht zum Teilbebauungsplan „Rosenegg, Milesstraße“



### 1. Vorwort

#### Vorgaben des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995

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. Nr. 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 (bei Bedarf) 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).

#### Vorgabe des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Nach § 8 Abs. 2 des geltenden textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Zahl: 031-2/Bpl/1998-Wi, vom 17.12.1998 bedürfen Baubewilligungen für Wohnobjekte mit mehr als vier Wohneinheiten der Festlegung eines Teilbebauungsplanes. Dieses Erfordernis liegt im Zusammenhang mit der widmungsgemäßen Verwendung des Planungsgebietes für den sozialen Wohnbau vor.

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

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan soll entsprechend der zentralörtlichen Lage des Planungsgebietes die rechtliche Grundlage für die Realisierung von geförderten Mietwohnungen geschaffen und eine höhere Bebauungsdichte sowie eine optimale Erschließung des gesamten noch unverbauten Areals gewährleistet werden.

### **3. Flächenwidmung**

Der Planungsraum ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten als „Bauland-Wohngebiet – Vorbehaltsfläche sozialer Wohnbau“ ausgewiesen. Die Festlegung der angeführten Flächenwidmung erfolgte mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 21.05.2012, Zahl: 03-Ro-17-1/3-2012.

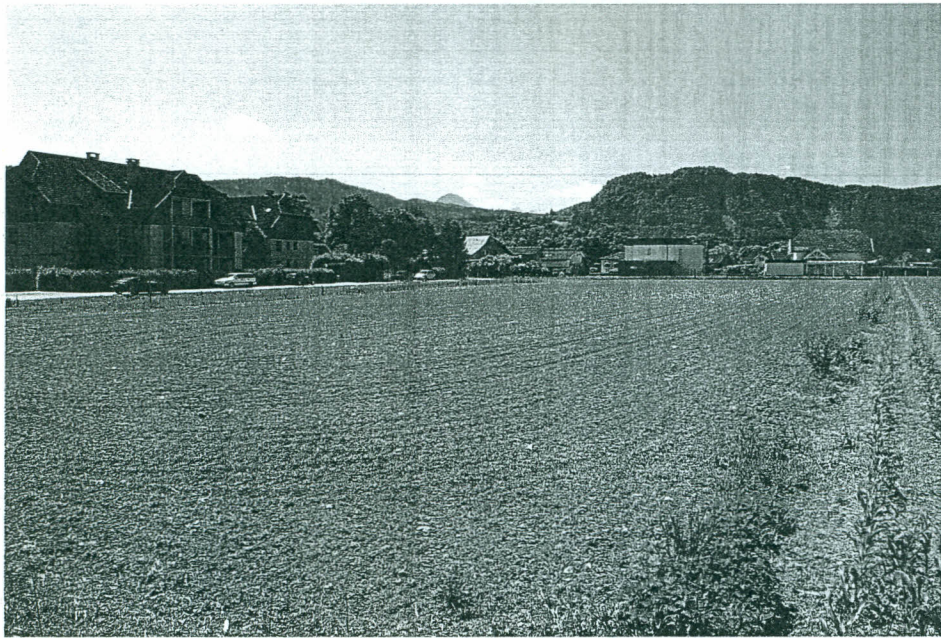
### **4. Planungsraum**

Der Planungsraum umfasst die Parzellen Nr. 1081 und 1082, KG 72112 Gradnitz, mit einer Gesamtfläche von 5.840 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Rosenegg.

Das ebene Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

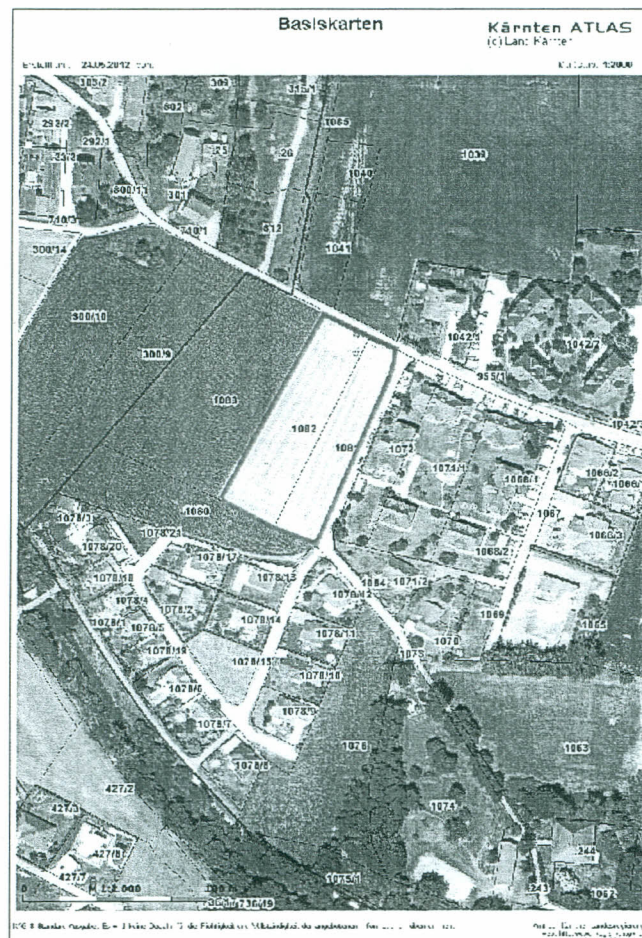






Der Planungsraum liegt westlich der von der „Landeswohnbau Kärnten – Neue Heimat“ errichteten genossenschaftlichen Mietwohnanlage und ist von dieser durch die „Milesstraße“ getrennt. Westlich und südlich des Planungsraumes bestehen noch landwirtschaftlich genutzte und somit unbebaute Grundstücke, die laut ÖEK 2007 der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ebenso die Eignung für die Wohnfunktion besitzen. Der Planungsraum wird nördlich durch die „Harbacher Straße“ und von der Ostseite her durch die „Milesstraße“ erschlossen.

Siberix Report Writer Evaluation Version.  
Visit [www.siberix.com](http://www.siberix.com) for more information.





## 5. Infrastrukturelle Voraussetzungen

Die Straßenbreiten sind mit 7,00 m ausreichend dimensioniert. Die „Harbacher Straße“ bindet in östlicher Richtung an die „Gradnitzer Straße“ und in weiterer Folge „St. Jakober Straße“ (Landesstraße) an. Der beschriebene Straßenzug stellt auch die Haupteerschließungsachse dar.

Die „Harbacher Straße“ verläuft darüber hinaus aber auch in Richtung WNW, mit weiterem Verlauf in das Gebiet der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee. In diese Richtung besteht die Anbindungsmöglichkeit an den Südring und die „Ebenthaler Straße“ nahe der Fischlsiedlung.

Nebst der beschriebenen straßenmäßigen Erschließung ist der Planungsraum hinsichtlich der sonst erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen bestens versorgt. Der Planungsraum liegt im Versorgungsgebiet der „Gemeindewasserversorgungsanlage Ebenthal“ und der „ABA Ebenthal“. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser und die Abwasserbeseitigung werden somit durch die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten gewährleistet.

Das zuständige E-Versorgungsunternehmen ist die Energie Klagenfurt GmbH.

Das ausreichende Leitungspotenzial für die Telekommunikation ist in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

## 6. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept wurde im Wege eines Realisierungswettbewerbs erarbeitet bzw. ging aus diesem als bestbewertetes Projekt hervor.

Die zeichnerische Anlage zum vorliegenden Teilbebauungsplan wurde von Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Gärtner, Villach, auf Grundlage des Ergebnisses besagten Realisierungswettbewerbs erstellt.

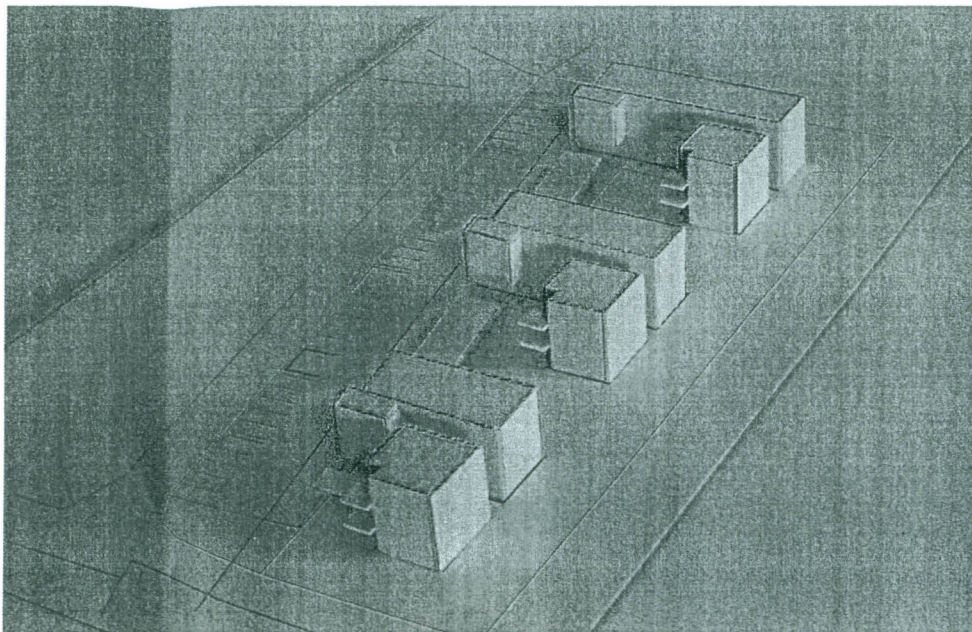
### Vorgabe aus der Flächenwidmungsplanung

Die vorliegende Festlegung lässt im Planungsbereich lediglich sozialen (mehrgeschossigen) Wohnbau zu.

Bei der Festlegung der Baulinien wurde auf den Verlauf der Erdgasleitung und des festgelegten Schutzstreifens Bedacht genommen.

### Vorgaben aus dem durchgeführten Realisierungswettbewerb

Demnach soll die Wohnanlage durch die Lage am Ortsrand eine Gliederung in drei relativ kleine Baukörper erfahren, die in sich nochmals gegliedert werden. Auf diese Weise sprengt sie nicht den Maßstab, der durch die im Ortsteil Rosenegg allgemein vorherrschende Einfamilienhausbebauung vorgegeben wird, erfüllt aber trotzdem die zulässige (und wirtschaftlich notwendige) Dichte von 0,65.



Architektenentwurf (Modell) aus dem Realisierungswettbewerb



Die Baukörper sollen im Wesentlichen nach Süden orientiert werden. Die Anordnung der Wohnungen soll grundsätzlich zweiseitig erfolgen. Auf diese Weise soll „benachteiligten Wohnungen“ entgegen gewirkt werden. Lift- und Stiegenhäuser sollen von den Wohnungen völlig entkoppelt sein.

Als verbindende „Klammer“ zwischen den Gebäuden sollen möglichst überdeckte Carports angeordnet werden, die auch als Abgrenzung des Grünbereiches von der östlichen Verkehrsfläche dienen.

Die einzelnen Wohnungen sollen so konzipiert werden, dass eine Behindertengerechtigkeit mit minimalen baulichen Eingriffen erzielt werden kann (anpassbarer Wohnbau).

Die im Planungsraum vorgesehene Errichtung von attraktiven Wohnungen soll durch großzügig bereitgestellten Grünraum abgerundet werden.

Nach den generellen Vorgaben des vorzitierten textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten werden je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze vorgekehrt.

Die gewählte Gestaltung der Dachlandschaft (Flachdächer) soll das Bestreben einer wirtschaftlichen und zugleich auch architektonisch zeitgemäßen Gestaltung signalisieren.

Die Bebauungslinien laut Anlage zur Verordnung gelten nur für Wohngebäude, nicht jedoch für Carports, überdachte Müllsammelanlagen oder sonstige der Infrastruktur dienende Objekte.

## **7. Erläuterungen von Begriffen 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.

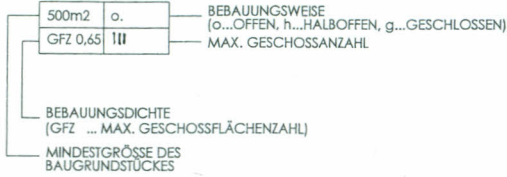
zu § 5: Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

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

zu § 6: Die festgelegten Baulinien ersetzen die Abstandsregelungen gemäß der derzeit gültigen Kärntner Bauvorschriften. Die Verordnung definiert, dass die in der Anlage zum Teilbebauungsplan dargestellten Bebauungslinien nur für Wohngebäude gelten. Baulinien für überdachte Stellplätze (mit Flugdach) und der infrastrukturellen Versorgung dienende bauliche Anlagen sind textlich definiert.



# LEGENDE:



## VERMERK DES GEMEINDERATES

LEGENDE ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN ROSENEGG - MILESSTRASSE  
BETREFFEND GRUNDSTÜCKE 1081 UND 1082, KG GRADNITZ  
gem. Bescheid des Gemeinderates vom 22.12.2011  
Beschluss in der Sitzung vom 22.12.2011, Prot. Nr. 15/12/012-1/1



## BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT KLAGENFURT

Dieser Plan ist ein wesentlicher Bestandteil des

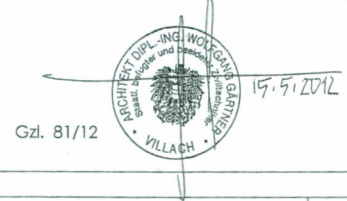
Bescheides vom 05. JUL 2012

Zahl: 163-811-201/2012  
Für den Bezirkshauptmann:

*Handwritten signature*

## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN

## PLANVERFASSER



Gz. 81/12

REV.:	DATUM:	GEÄNDERT:	GEZ.:
A			
B			
C			
D			
E			
F			



DIPL. ING. WOLFGANG GÄRTNER  
ARCHITEKT  
STAATLICH BEFUGETER U. BEBEREITER ZIVILTECHNIKER  
A-7500 VILLACH, WILHELM HOHENHUBER STRASSE 5  
TEL: 0462/214124, FAX: DW 5, E-MAIL: office@wtech-gaertner.at

PROJEKT:

MARKTGEMEINDE  
EBENTHAL

# RECHTSPLAN

GEZEICHNET: WG

DATUM: 6.5.2012

FORMAT: DIN A3

FILE: [www.merkmal.at](#)

PLANINHALT:

## TEILBEBAUUNGSPLAN

ROSENEGG - MILESSTRASSE GRUNDSTÜCKE 1081 UND 1082 KG GRADNITZ

MASSSTAB: 1:500

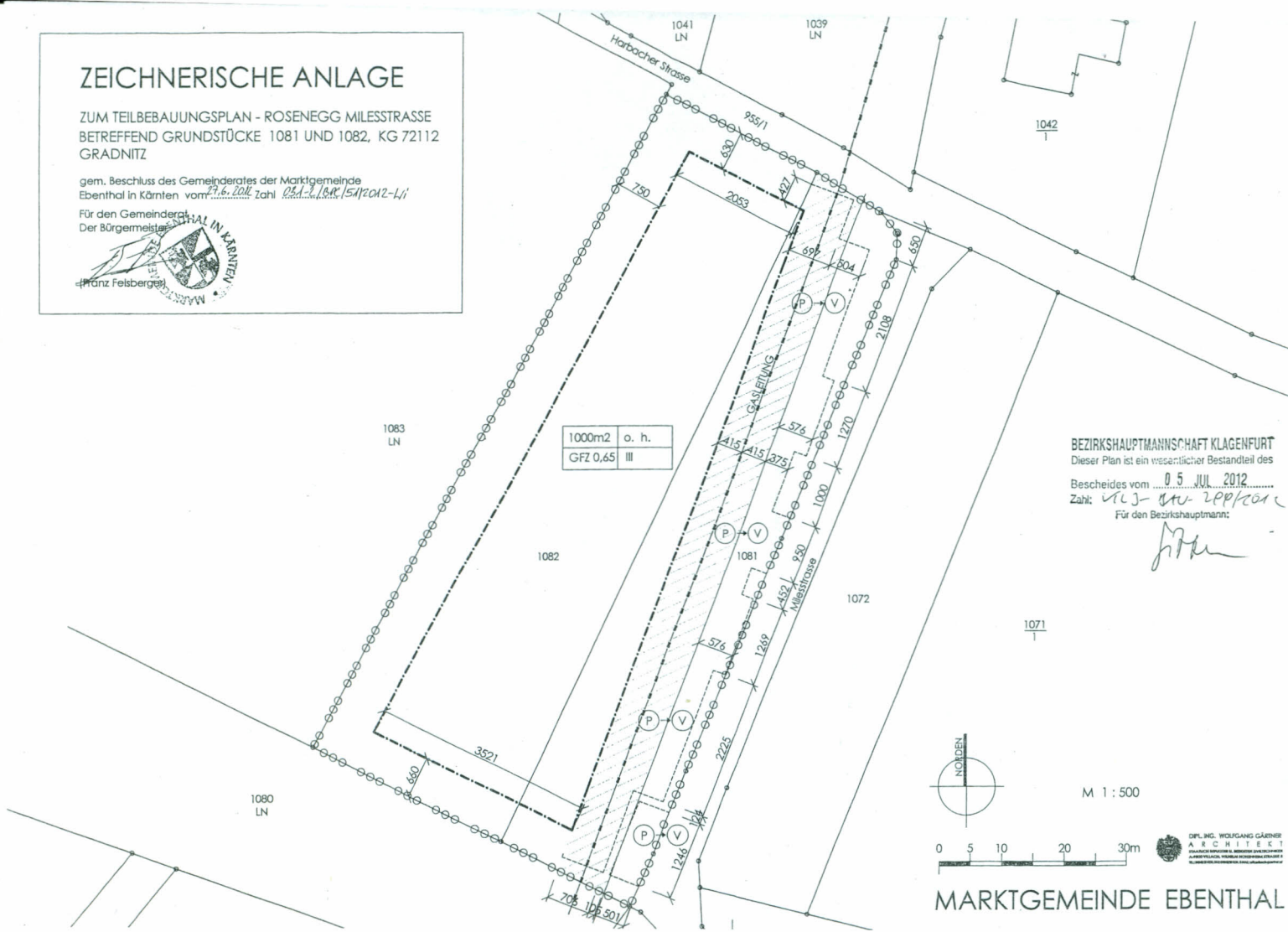
PLAN NR.: 11/70/0018PL

# ZEICHNERISCHE ANLAGE

ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN - ROSENEGG MILESSTRASSE  
BETREFFEND GRUNDSTÜCKE 1081 UND 1082, KG 72112  
GRADNITZ

gem. Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde  
Ebenthal in Kärnten vom 27.6.2012, Zahl 1042/1, 1042/2-1/1

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister  
Franz Felsberger



1000m2	o. h.
GFZ 0,65	III

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT KLAGENFURT  
Dieser Plan ist ein wesentlicher Bestandteil des  
Bescheides vom 05. JULI 2012  
Zahl: 1042/1, 1042/2-1/1  
Für den Bezirkshauptmann:

*[Handwritten signature]*



M 1:500



MARKTGEMEINDE EBENTHAL