



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 09. Dezember 2015, Zahl 031-2/BPI/53/2015-Ma, mit der der Teilbebauungsplan „Niederdorf, Genossenschaftswohnbau GWG“, in textlicher und zeichnerischer Form für die Parzellen 853 und 854, KG 72204 Zell bei Ebenthal, erlassen wird

Aufgrund der §§ 24 und 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 85/2013, wird verordnet:

§ 1

Geltungs- bzw. Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Anlage zu dieser Verordnung als Planungsgebiet gekennzeichneten Parzellen 853 und 854, KG 72204 Zell bei Ebenthal, mit dem Ausmaß von 4.956 m². 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.
- (3) Die zeichnerische Darstellung und die darin festgelegten Bebauungsbedingungen (Rechtsplan Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Gärtner, Plan Nr. 14/77/001BPL) stellen einen integrierenden Bestandteil der Verordnung dar.
- (4) 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 1.000 m².

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung wird durch die GFZ (Geschossflächenzahl) bestimmt.
- (2) Für das Planungsgebiet gilt eine GFZ von 0,65.
- (3) 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 maximale Geschossanzahl für Wohnobjekte beträgt 3,00 Geschosse.
- (2) Die Höhe der Wohnobjekte wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (3) Die Regelgesamthöhe der Vollgeschosse ist 3,00 (drei) Meter.
- (4) Das Niveau des Erdgeschossfußbodens wird im Zuge der Bauverhandlung festgelegt.

§ 6

Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die Erschließung erfolgt über anzulegende Ein- und Ausfahrten im Zuge der nördlich vorbeiführenden „Franz-Jonas-Straße“ und der südlich des Areals befindlichen „Dr.-Bruno-Kreisky-Straße“.
- (3) 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 Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Zahl 031-2/BPI/1998-Wi vom 17.12.1998, auch außerhalb der Baulinien 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 im Flächenwidmungsplan.

**§ 11
Inkrafttreten**

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

Der Bürgermeister:



Franz Felsberger



08. April 2016

Angeschlagen am:

Abgenommen am:



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Erläuterungsbericht

zum Teilbebauungsplan „Niederdorf, Genossenschaftswohnbau GWG“

1. rechtliche Vorgaben

Vorgaben des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995

Die rechtliche Grundlage für die Erlassung eines Teilbebauungsplanes bilden die §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 85/2013.

Nach § 24 Abs. 3 K-GplG 1995 kann für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

Vorgaben 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 vor.

Durch § 25 K-GplG 1995 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 sind im textlichen Bebauungsplan festzulegen:

- a) die Mindestgröße der Baugrundstücke
- b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- c) die Bebauungsweise
- d) die Geschossanzahl oder die Bauhöhe
- e) das Ausmaß der Verkehrsflächen

Gemäß Abs. 2 dürfen je nach den örtlichen Erfordernissen weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden (z.B. Verlauf der Verkehrsflächen, Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Dachform, die Dachdeckung etc.).

Gemäß § 26 Abs. 2 K-GplG 1995 hat der Bürgermeister den vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan u. a. mit Erläuterungen, aus denen hervorgeht, inwieweit auf die Erfordernisse des § 24 Abs. 5 Bedacht genommen wurde, der Bezirkshauptmannschaft zur Genehmigung vorzulegen.

Gemäß § 24 Abs. 5 K-GplG 1995 dürfen die Bebauungspläne dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Sie haben die Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen.

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 20.08.2015, Zahl: 03-Ro-17-1/13-2015. Diese Baulandwidmung ist seit 28.08.2015 rechtskräftig.

4. Planungsraum

Der Planungsraum umfasst die Parzellen 853 und 854, KG 72204 Zell bei Ebenthal, mit einer Gesamtfläche von 4.956 m². Die Fläche befindet sich im Bereich der Ortschaft Niederdorf. Die ebenen Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Der Planungsraum liegt südlich der Franz-Jonas-Straße. In diesem Ortsteil von Niederdorf bzw. angrenzend an die Franz-Jonas-Straße bestehen bereits mehrere genossenschaftliche Mietwohnanlagen (siehe Parz. 671, 691, 672/1, 689/2 und 756). Es bestehen somit in ca. 100 m Entfernung vom Planungsraum sowohl westlich, als auch nördlich genossenschaftliche Mietwohnanlagen. Östlich 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 „Franz-Jonas-Straße“ und südlich durch die „Dr.-Bruno-Kreisky-Straße“ erschlossen.



5. Infrastrukturelle Voraussetzungen

Die Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert. Die Franz-Jonas-Straße weist eine Breite von 7,00 m auf und stellt die Haupteerschließungsachse dar. Die Dr.-Bruno-Kreisky-Straße weist im bereits bestehenden Bereich vorläufig mindestens 5,50 m auf. Diese im Zuge der Umsetzung des Projektes in Richtung Osten zu verlängernde und entsprechend auszubildende Verkehrsfläche weist im Bereich des Planungsraumes bis zu 7,00 m auf. Bei baulicher Nutzung der südlich angrenzenden Flächen (nach vorheriger Baulandwidmung) erfolgt zudem eine Aufweitung der Dr.-Bruno-Kreisky-Straße auf durchgehend 7,00 m.

Nebst der beschriebenen straßenmäßigen Erschließung ist der Planungsraum hinsichtlich der sonst erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen bestens versorgt. Der Planungsraum liegt im Versorgungsgebiet der Gemeindewasserversorgungsanlage der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten und im Entsorgungsgebiet der Abwasserbeseitigungsanlage der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten. 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.

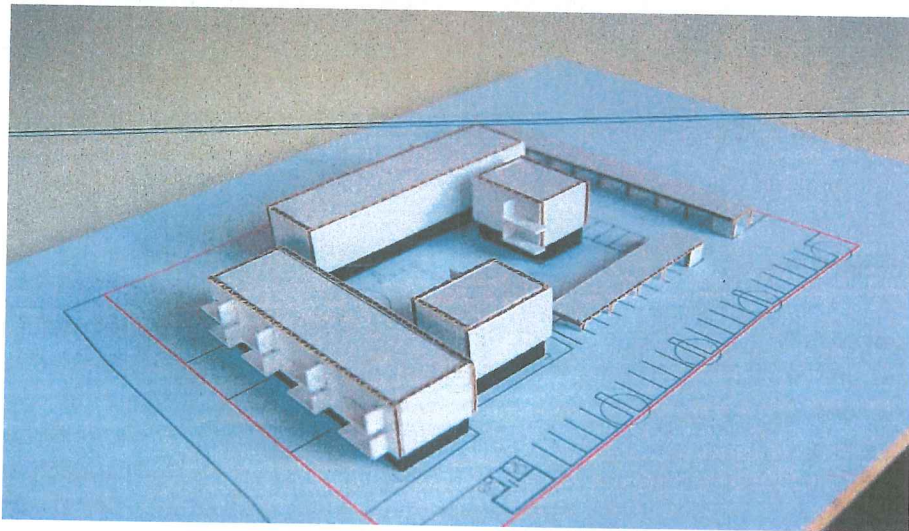
Die zeichnerische Anlage zum vorliegenden Teilbebauungsplan wurde von Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Gärtner, Villach, auf Grundlage des Ergebnisses des besagten Realisierungswettbewerbes erstellt.

Vorgabe aus der Flächenwidmungsplanung

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

Vorgaben aus dem durchgeführten Realisierungswettbewerb

Demnach soll die Wohnanlage eine Aufgliederung in zwei relativ kleine Baukörper erfahren, die in sich nochmals gegliedert werden. Auf diese Weise sprengt sie nicht den Maßstab, der durch die im Ortsteil Niederdorf 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 nach Süden und Westen orientiert werden. Die Anordnung der Wohnungen soll grundsätzlich zweiseitig erfolgen. Auf diese Weise soll „benachteiligten Wohnungen“ entgegen gewirkt werden. Lifte und Stiegenhäuser sollen von den Wohnungen völlig entkoppelt sein.

Im Norden und Osten sollen überdeckte Carports angeordnet werden, die das autofreie Wohnareal optisch abschließen.

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 und die Höhenentwicklung gegenüber den Nachbarhäusern minimieren.

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:

1000m ²	o. h.	BEBAUUNGSWEISE (o...OFFEN, h...HALBOFFEN, g...GESCHLOSSEN)
GFZ 0,65	III	MAX. GESCHOSSANZAHL

— BEBAUUNGSDICHTE
(GFZ ... MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL)

— MINDESTGRÖSSE DES
BAUGRUNDSTÜCKES

OOO OOO GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— GRUNDSTÜCKSGRENZE

----- BAULINIE

⊖ P ⊖ FLÄCHE FÜR RUHENDEN VERKEHR
(P...PARKPLATZ)

→ ⊖ V → VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG

VERMERK DES GEMEINDERATES

LEGENDE ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN NIEDERDORF -
GENOSSENSCHAFTSWOHNBAU GWG
BETREFFEND GRUNDSTÜCKE 853 UND 854, KG 72204 ZELL BEI
EBENTHAL
gem. Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde
Ebenthal in Kärnten vom Zahl

Für den Gemeinderat 09.12.2015, 031-2/BPL(53/2015 - Max
Der Bürgermeister



VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN

08. April 2016

PLANVERFASSER



18.11.2014

Gz. 89/14

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



DIPL. ING. WOLFGANG GÄRTNER
A R C H I T E K T
STAATLICH BEFUGTER U. BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
A-9500 VILLACH, WILHELM HOHENHEIM STRASSE 5
TEL.: 04242/214124, FAX: DW 5, E-MAIL: team@arch-gaertner.at

PROJEKT: **MARKTGEMEINDE
EBENTHAL**

RECHTSPLAN

GEZEICHNET: WG
DATUM: 18.11.2014

FORMAT: DIN A3
FILE: 14-77/BEBAUUNGSPLAN/DWG

PLANINHALT:
TEILBEBAUUNGSPLAN

MASSSTAB: 1:500

GENOSSENSCHAFTSWOHNBAU GWG GRUNDSTÜCKE 853 UND 854 KG ZELL BEI EBENTHAL

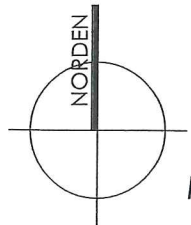
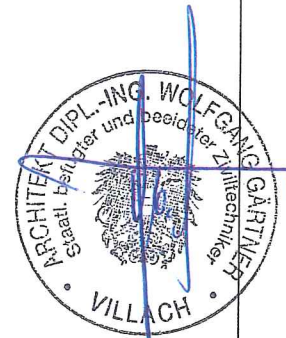
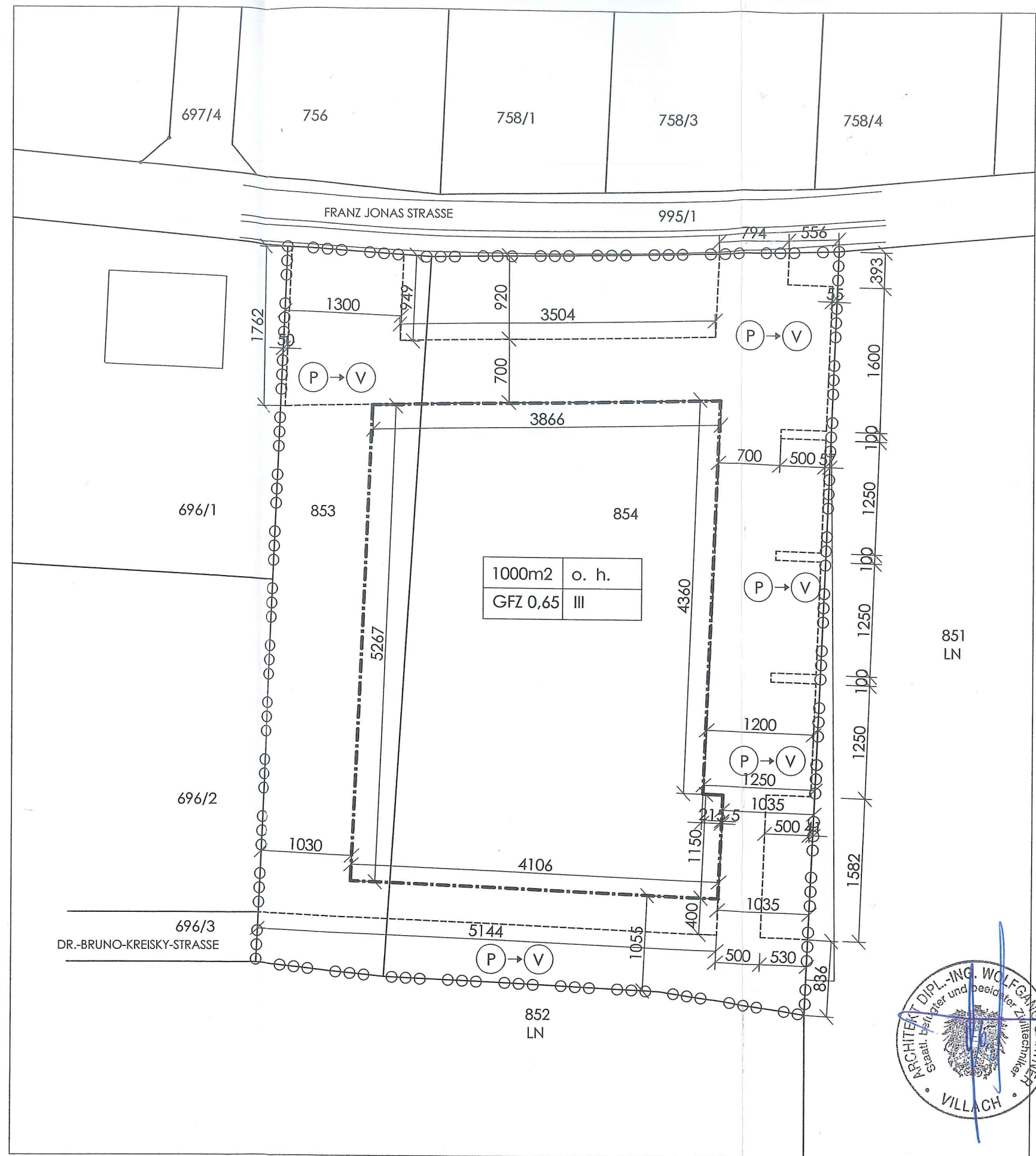
PLAN NR.: 14/77/001BPL

ZEICHNERISCHE ANLAGE

ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN NIEDERDORF -
GENOSSENSCHAFTSWOHNBAU GWG
BETREFFEND GRUNDSTÜCKE 853 UND 854,
KG 72204 ZELL BEI EBENTHAL

gem. Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde
Ebenthal in Kärnten vom 09.12.2015 Zahl 031-2/BPL/53/2015-lla

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister



M 1 : 500



DIPL.-ING. WOLFGANG GÄRTNER
ARCHITEKT
STAATLICH BEFUGTER U. BEZEITIGER ZWILTECHNIKER
A-7000 VILLACH, WILHELM HOHENHUBER STRASSE 5
TEL.: 0462214124, FAX: 0462214124, EMAIL: office@wgaertner.at

MARKTGEMEINDE EBENTHAL