

Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8, Telefon: +43 4242 23323 / Fax: +43 4242 23323-79 / e-mail: office@l-w-k.at

MARKTGEMEINDE
EBENTHAL IN KÄRNTEN

TEILBEBAUUNGSPLAN
"WOHNHAUSANLAGE OREMUSSTRASSE"



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
9065 Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl: 031-2/BPI/52/2015-Ma

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 07.10.2015, Zahl 031-2/BPI/52/2015-Ma, mit welcher der Teilbebauungsplan

„WOHNHAUSANLAGE OREMUSSTRASSE“

erlassen wird

Gemäß den Bestimmungen der §§ 24 und 25 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995 idFdG, LGBl. Nr. 85/2013, wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Vollfläche der Parzellen Nr. 105/5, 105/4 und 106/5, alle KG 72105 Ebenthal, im Ausmaß von ca. 6.951 m².
- (2) Integrierender Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung in der Anlage 1 über die festgelegten Bauungsbedingungen (Rechtsplan), das Gestaltungskonzept und der Erläuterungsbericht.

§ 2

Größe und Begrenzung von Baugrundstücken

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt 6.500 m².
- (2) Die Begrenzung der von diesem Teilbebauungsplan erfassten Baugrundstücke wird durch die zeichnerische Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird durch die Geschößflächenzahl (Verhältnis der Summe der Bruttogeschößflächen zur Baugrundstückgröße) angegeben.
- (2) Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist mit maximal 0,80 festgelegt.
- (3) Oberirdische Garagen, Loggien, Nebengebäude, an die Carports angebaute Lagerräume und Laubengänge sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (4) Untergeschoße sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen, wenn die Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über das Urgelände herausragt.
- (5) Carports, Balkone sowie Terrassen bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.
- (6) Die bauliche Ausnutzung darf nur so weit ausgeschöpft werden, als neben den erforderlichen Abstellflächen mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Grünfläche erhalten bleibt.

§ 4

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

§ 5

Geschoßanzahl

- (1) Die Festlegung über die Geschößanzahl ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) zu entnehmen und wird wie folgt festgelegt:

Bebauungszone I: 4,0 Geschöße

Bebauungszone II: 1,0 Geschöß

- (2) Auf die Geschößanzahl sind alle Geschöße anzurechnen, die mehr als 1,00 m über das Urgelände hinausragen.
- (3) Bei Baulichkeiten, die ohne Geschößunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 3,50 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschößanzahl eine ideelle Geschößhöhe von 3,50 m herangezogen.

§ 6

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Baulinien gelten für bauliche Anlagen, die mehr als 1,00 m aus dem Urgelände herausragen.
- (3) Bauliche Anlagen zur Außenraumgestaltung (Lärmschutzmaßnahmen, Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung usw.) dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden.
- (4) Auch sonstige untergeordnete Gebäude ohne Aufenthalts- und Arbeitsräume sowie Carports und Flugdächer dürfen nur innerhalb der Baulinien errichtet werden.

§ 7

Dachform

- (1) Die Dachformen sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt. Es werden das Flachdach und das Pultdach festgelegt.

§ 8

Art der Nutzung

- (1) Die Nutzung der Bebauungszonen wird wie folgt festgelegt:
 - a) Bebauungszone I: Wohngebäude und Nebengebäude
 - b) Bebauungszone II: Carports inklusive Lagerräume und Nebengebäude

§ 9

Ausmaß und Verlauf von Verkehrsflächen

- (1) Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Je Wohneinheit sind mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Darüber hinaus können auch noch Besucherstellplätze angeboten werden.
- (3) Behindertenstellplätze sind am Areal anzuordnen.

§ 10

Färbelungen

- (1) Die Fassaden sind in heller Farbe (in Pastelltönen) auszuführen.

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Bezirksverwaltungsbehörde im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.
- (2) Die Bestimmungen der Verordnung „Textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten“ vom 17.12.1998, Zahl 031-2/BPI/1998-Wi bleiben aufrecht, sofern sie nicht in der vorliegenden Verordnung anders geregelt sind.

Der Bürgermeister


Franz Felsberger





TEILBEBAUUNGSPLAN

6.500 m ²	o	BEBAUUNGSWEISE (o...offen)
GFZ = 0,80	4,0	MAX. GESCHOSSANZAHL
I	FD, PD	DACHFORMEN (FD...Flachdach, PD...Pulldach)

BEBAUUNGSZONE
 BEBAUUNGSDICHTE
(GFZ...max. Geschoßflächenzahl)
 MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
(WENN ABWEICHEND VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE)
- ⊙ ⊙ ⊙ GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN BZW. - BEBAUUNGSBEREICHEN
- STRASSE** BEGRENZUNG VON STRASSEN UND WEGEN MIT ANGABE
DER BREITE IN METER
- PV** PRIVATE VERKEHRSERSCHLISSUNG
- ➔ **V** VERWEIS AUF DEN WORTLAUT
DER VERORDNUNG
- ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

VERMERK DES GEMEINDERATES:

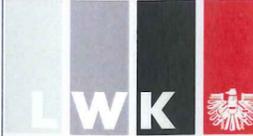
Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 07.10.2015, Zahl 031-2/BPI/52/2015-Ma

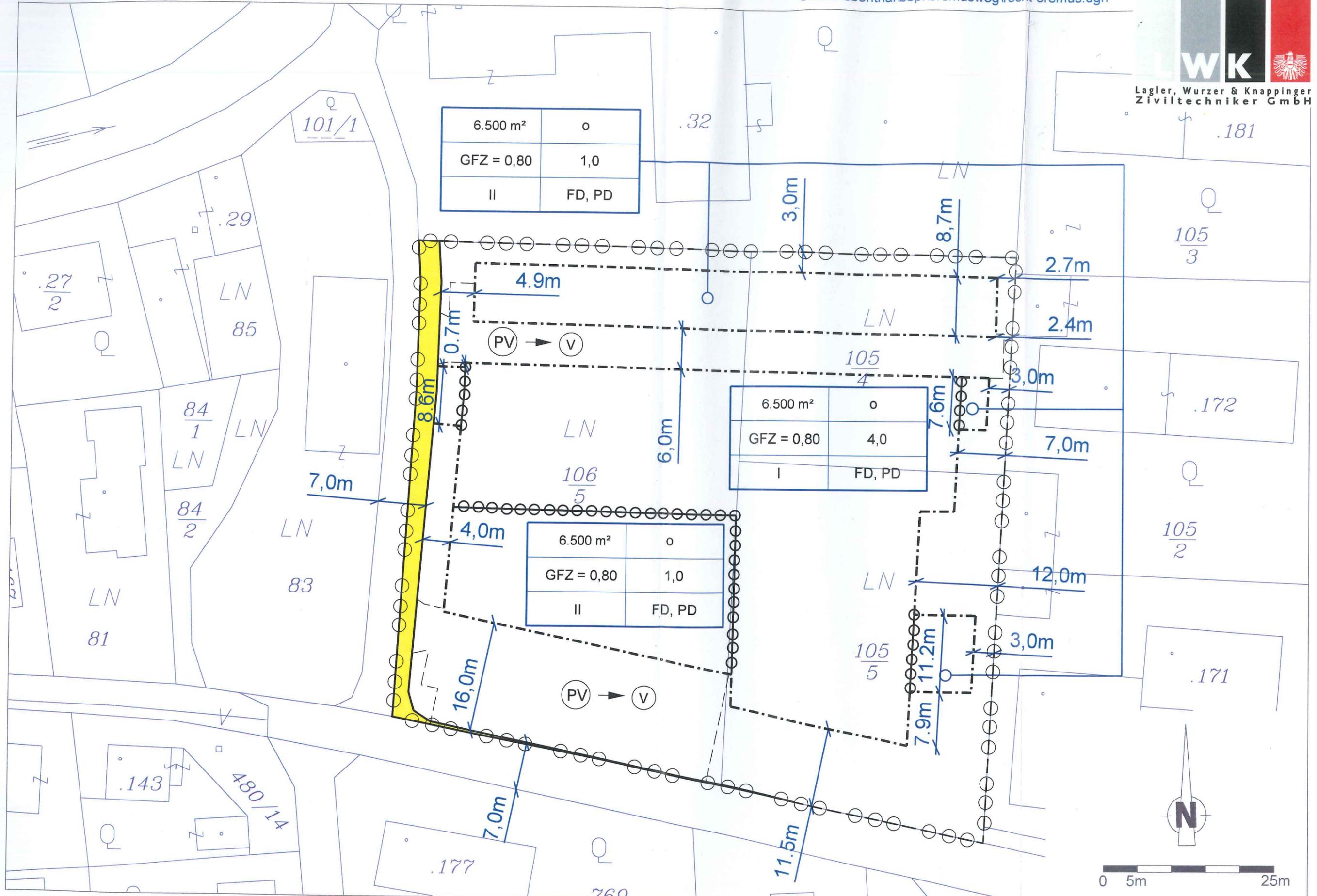
VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

08. April 2016

PLANER:



 LWK Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: ++43 4242 23323 Telefax: ++43 4242 23323-79 e-mail: office@l-w-k.at	DIPL. ING. G. LAGLER DIPL. ING. J. KNAPPINGER MAG. H. WURZER MAG. S. LIEB B. GRITZNER P. ZAUCHENBERGER
		Plan Nr.: 0402-035 Maßstab: 1:500 Gezeichnet: ZAUCHENBERGER Bezeichnung: ANLAGE 1 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 19.08.2015 Änderungshinweis: <input checked="" type="checkbox"/> 1 2 3 4 5 6 7 8 9
Marktgemeinde EBENTHAL IN KÄRNTEN		
Projekt "WOHNHAUSANLAGE OREMUSSTRASSE"		
Plan RECHTSPLAN		



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Teilbebauungsplan "Wohnhausanlage Oremusstraße"

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. 85/2013.

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 noch weitere Einzelheiten festgelegt 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.

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.

Gemäß § 24 Abs. 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. 85/2013 kann für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

Durch das Gemeindeplanungsgesetz 1995, K-GplG 1995 in der geltenden Fassung, ist der Gemeinderat beauftragt, für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, einen Teilbebauungsplan zu erlassen (§ 24 Abs. 3 lit. c).

Aufgrund § 25 Abs. 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 idGF LGBl. 85/2013 sind in den Teilbebauungsplan die im textlichen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen (Abs. 1) aufzunehmen. Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen im Teilbebauungsplan auch vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden.

Der vorliegende Teilbebauungsplan soll die örtlichen Gegebenheiten besser berücksichtigen als der allgemeine textliche Bebauungsplan. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Teilbebauungsplanes wurde die Lagler, Wurzer & Knappinger ZT-GmbH, Europastraße 8, 9524 Villach, beauftragt.

2 ZIELSETZUNGEN

Die Zielsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung sind:

- Eine geordnete ortsbildgerechte Verbauung.
- Die sparsame Nutzung von Grund und Boden.
- Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet.
- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative und juristische Umsetzung des Projektes gewährleistet wird.

Es ist beabsichtigt, auf den Parzellen Nr. 105/5, 105/4 und 106/5, alle KG 72105 Ebenthal, eine Wohnhausanlage mit 3 Gebäuden und dazugehörigen PKW-Stellplätzen zu errichten.

Zur Umsetzung des Projektes ist ein Teilbebauungsplan erforderlich, da der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten auf die geplante Bebauung nicht eingehen kann. Es wird ein Teilbebauungsplan benötigt, welcher auf die örtliche Situation reagiert, die Belange des Ortsbildes berücksichtigt und eine geordnete Bebauung sicherstellt.

Da die betroffenen Parzellen im gültigen Flächenwidmungsplan als „Bauland - Wohngebiet“ bzw. „Bauland - Dorfgebiet“ ausgewiesen sind, ist keine Widmungsänderung erforderlich.

3 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Projektgebiet der gegenständlichen Eigentumswohnanlage liegt der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten. Durch die Lage im Speckgürtel der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee ist dieser Raum großem Siedlungsdruck ausgesetzt: Vor allem die günstigeren Wohnkosten bei gleichzeitiger Nähe zur Stadt ziehen viele Menschen an. Um dieser Nachfrage entsprechend Folge leisten zu können besteht ein besonderes Interesse an Schaffung neuen Wohnraumes.

Aus raumplanerischer Sicht ist das vorliegende Projekt im Besonderen deshalb interessant, weil durch eine maßvolle innere Verdichtung der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen dazu beigetragen werden kann eine weitere Ausbreitung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft zu reduzieren.

Geplant sind im konkreten drei viergeschoßige Wohnobjekte, deren Baukörper in Ost-West-Richtung ausgerichtet sind. Alle Wohnungen sind südseitig orientiert und verfügen über einen Balkon, eine Loggia bzw. eine Terrasse. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt zentral über das nördlich orientierte Stiegenhaus. Die im

Erdgeschoß gelegenen Wohnungen weisen zudem an die Terrassen angrenzende Eigengärten auf.

Die 2 nördlich positionierten Baukörper weisen jeweils 15 Wohneinheiten auf, der südliche 12. Insgesamt sollen so 42 Wohneinheiten errichtet werden. An jedes Gebäude wird ein eingeschobiger Raum ohne Aufenthaltsräume für Technik, Fahrräder und der gleichen angebaut, an jeden Carportstellplatz ein Lagerraum angeschlossen. Die Dächer der Wohngebäude sollen als Flachdächer, die der Carports und der Zubauten als Pult- oder Flachdächer ausgebildet werden.

Erschlossen wird das Areal durch die Oremusstraße und die Gurnitzer Straße, wobei letztere in die L101 Gölttschacher Straße und somit in das höherrangige Verkehrsnetz mündet. Von dort aus gelangt man über die L100 Miegerer Straße in den Klagenfurter Südring.

Die innere Erschließung erfolgt über 2 Stichstraßen, die eine Breite von 6,5 m aufweisen. Innerhalb des Planungsraumes sind insgesamt 84 PKW-Stellplätze projektiert, wobei jeweils pro Wohnung ein Parkplatz überdacht ist. Insgesamt entstehen daher 42 Carportstellplätze. Für mobilitätseingeschränkte Personen sind im Nahbereich der Baukörper 3 Behindertenstellplätze ausgewiesen.

Der Planungsraum befindet sich im östlichen Bereich des Ortskerns Ebenthals, südöstlich der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee.

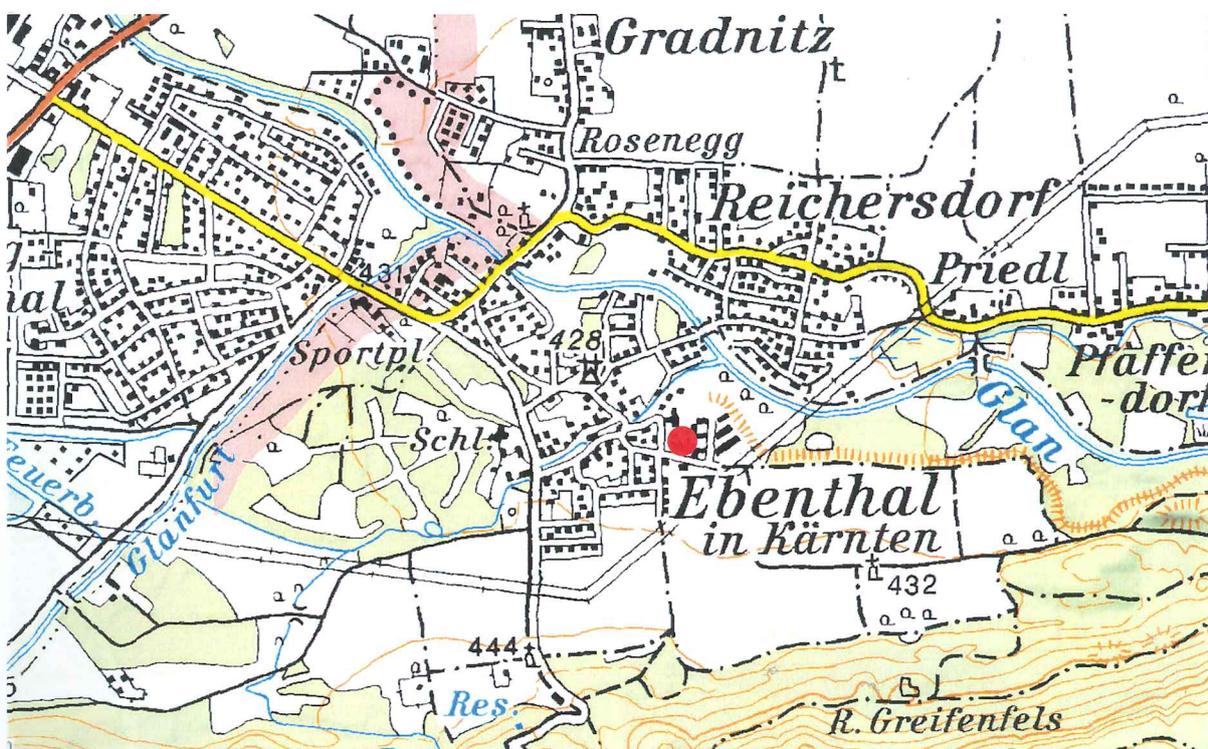


Abbildung 1: Lage des Planungsraums (Quelle: Kagis)

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT UND FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

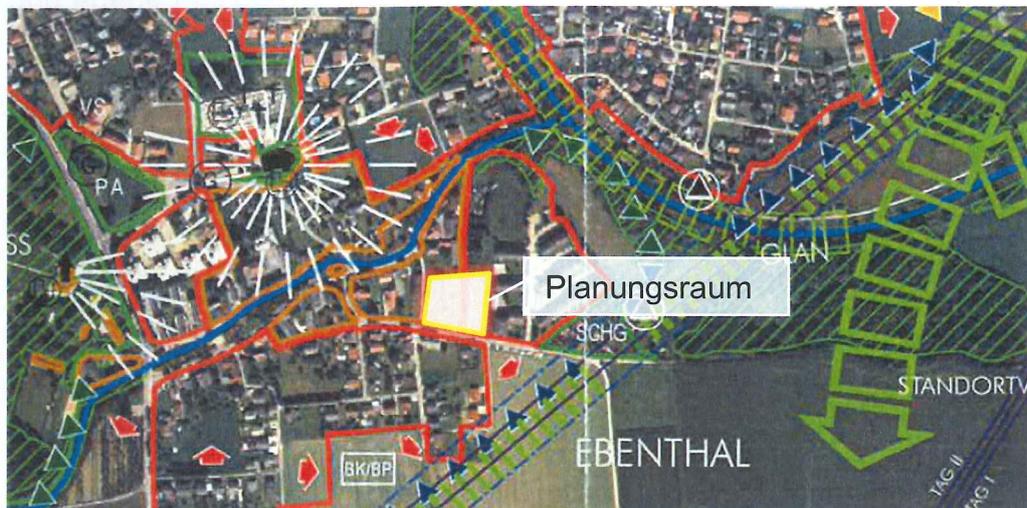


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2006

Im Örtlichen Entwicklungskonzept wird das gegenständliche Areal als Vorrangstandort für Wohnfunktion bzw. für dörfliche Mischfunktion dargestellt. Für den Ortsteil Ebenthal werden zudem als Hauptzielsetzungen die räumliche Verdichtung der Bebauung und Siedlungsentwicklung von innen nach außen definiert, was exakt der vorliegenden Planung entspricht. (siehe Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, S. 70)

Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 105/5, 105/4 und 106/5, alle KG 72105 Ebenthal, im Ausmaß von ca. 6.951 m². Im Flächenwidmungsplan sind die betroffenen Parzellen als „Bauland - Wohngebiet“ sowie als „Bauland - Dorfgebiet“ ausgewiesen. Teile dieser Flächen wurden als Aufschließungsgebiet festgelegt, wobei mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Anmeldung des Bedarfes weitere Voraussetzungen getroffen sind, die Verordnung über das Aufschließungsgebiet aufzuheben.

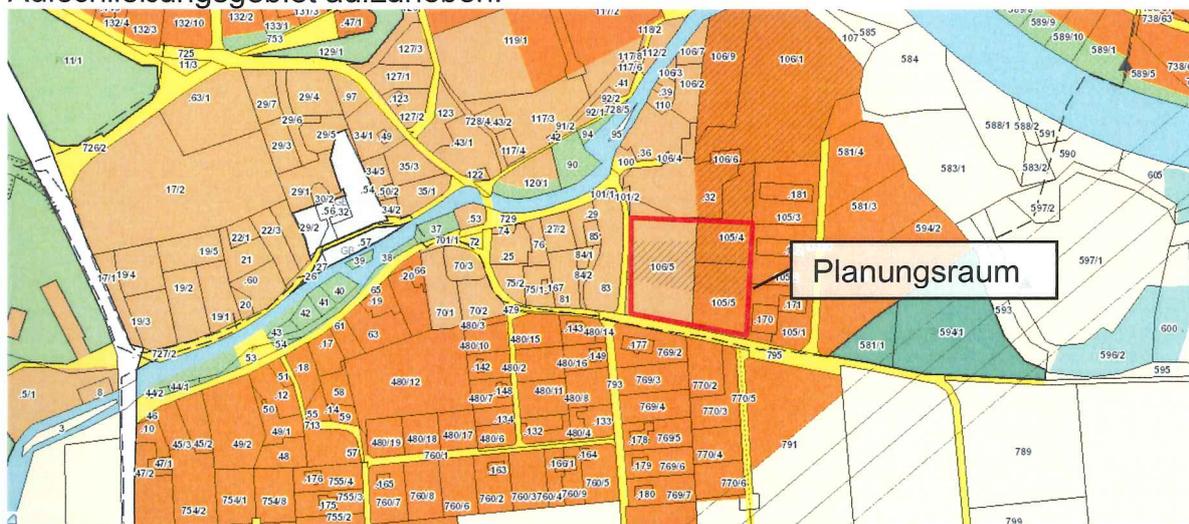


Abbildung 3: Flächenwidmungsinformation (Quelle: Kagis)

4.2 ORTSBILD

Das Planungsareal selbst stellt eine unbebaute, teilweise mit Obstbäumen bestockte und ebene Fläche dar. Direkt westlich dazu schließt der historische Siedlungskörper Ebenthals an. Im östlichen Anschluss besteht eine dichte Mehrgeschoßbebauung, südlich des Planungsareals besteht eine lockerere Wohnbebauung, wobei diese zumeist aus Einfamilienhäusern besteht.



Abbildung 4: Luftbild in Vogelperspektive (Quelle: Bing.com/maps)

Die drei geplanten 4-geschoßigen Wohnbauten fügen sich passend in das Orts- und Landschaftsbild ein, da sie einen Übergang zwischen dem Mehrgeschoßwohnbau im Osten (bis zu 5-geschoßig) und dem Siedlungsbereich im Westen (2-geschoßige Einfamilienhausbebauung) darstellen. Die Sichtbeziehungen werden nicht eingeschränkt, da lediglich eine Baulücke im bereits bestehenden Siedlungskörper aufgefüllt wird.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 3: Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggienflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen, der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

Tiefgeschoße (das sind Geschoße, deren Rohdeckenoberkante weniger als 1,00 m über dem Terrain liegen) sind nicht zur Berechnung der Geschoßflächenzahl heranzuziehen.

Laubengänge, oberirdische Garagen und Loggien sind in die Berechnung der GFZ aufzunehmen, da diese baulichen Anlagen/Gebäude einen wesentlichen Einfluss auf die Bebauungsdichte besitzen.

Loggien stellen im Sinne dieser Verordnung 5-seitig von Wänden umgebene offene Räume dar.

Carports und Balkone/Terrassen sind nicht in die GFZ-Berechnung einzubeziehen.

Carports stellen im Sinne dieser Verordnung überdachte Autoabstellplätze dar, die an mindestens 3 Seiten offen sind.

zu § 6: Carports, sofern sie nicht mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sind, müssen gemäß der OIB-Richtlinie 2.2 (2011) errichtet werden.



PLANUNG:

unterpirker & partner

baumeister & diplomingenieur projekt- u. baumanagement

- GEHWEG / TRAUFPFLASTER / KIES
- VERKEHRSFLÄCHEN asphaltiert
- PARKFLÄCHEN Rasengitter
- PARKFLÄCHEN asphaltiert u. überdacht
- NEBENFLÄCHEN (Kiwa-Fahr., Technik)
- BEBAUTE FLÄCHE Wohngebäude
- MÜLLINSELN
- GRÜNFLÄCHEN ALLGEMEIN
- EIGENGÄRTEN BEGRÜNT
- TERRASSENFLÄCHEN



