



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:

031-2/BPI/57/2020-Ma

Sachbearbeiter:

Ulrike Mack

Datum:

21.10.2020

Teilbebauungsplan „Ferra/Widder“

Kundmachung

Die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten beabsichtigt gemäß den Bestimmungen der §§ 24 bis 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, für die Parzellen Nr. 631/1 und 631/2, KG 72204 Zell bei Ebenthal, den

Teilbebauungsplan „Ferra/Widder“

zu erlassen.

Der Entwurf des Teilbebauungsplanes liegt beim Amt der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Erdgeschoss, Zimmer 3, **in der Zeit vom 22.10.2020 bis 19.11.2020** während der Amtsstunden (an Werktagen von 08.00 bis 12.00 Uhr, außer an Samstagen) zur allgemeinen Einsicht auf.

Die Kundmachung sowie der Entwurf des Teilbebauungsplanes stehen auch auf der Homepage der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten unter www.ebenthal-kaernten.gv.at unter Services/Amtstafel zum Download bereit.

Innerhalb der Auflagefrist ist jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, berechtigt, beim Amt der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten schriftlich begründete Einwendungen gegen den kund gemachten Entwurf des Teilbebauungsplanes einzubringen.

Die während dieser Frist schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Teilbebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister:


Franz Felsberger



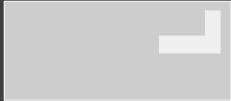
Anschlag am: 22.10.2020
Anschlag bis: 19.11.2020
Abnahme am: 20.11.2020

Ergeht an:

1. Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Baurecht, Völkermarkter Ring 19, 9010 Klagenfurt am Wörthersee; bhkl.baurecht@ktn.gv.at
2. Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, Rathaus, Neuer Platz 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee; magistratsdirektion@klagenfurt.at
3. Antragsteller / Grundeigentümer
4. LWK – Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH, Europastraße 8, 9524 Villach; wurzer@l-w-k.at
5. Bauamt – im Hause; gerhard.quantschnig@ktn.gde.at
6. Redaktion der Gemeindezeitung nach § 13 (2) K-GplG 1995
7. Verlautbarung auf der Homepage der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
8. zum Anschlag an der Amtstafel der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
9. z.d.A.

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 "FERRAWIDDER"



MARKTGEMEINDE EBENTHAL IN KÄRNTEN

TEILBEBAUUNGSPLAN „FERRA/WIDDER“

gemäß K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995,
in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018,
§§ 24 - 26

Parzellen Nr. 631/1, 631/2
beide KG Zell bei Ebenthal (72204)

VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 EBENTHAL

PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Geographie

NOVEMBER 2019

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom _____, Zl. _____, mit welcher der Teilbebauungsplan

„FERRA/WIDDER“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 24 bis 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

§ 1

Inhalt der Verordnung

(1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 01.11.2019
- b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1; Blätter 1 bis 2), Plan-Nr. 0402-0343 vom 04.11.2019
- c) Der Erläuterungsbericht vom 01.11.2019

§ 2

Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 631/1, 631/2, beide KG Zell bei Ebenthal (72204), mit einer Gesamtfläche von ca. 1.897 m².

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 900 m².
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen), unterschritten werden.

§ 4

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl angegeben.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Baugrundstücksgröße, ist mit maximal 0,70 festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.
- (3) Grundflächen, die für Anlagen von Infrastruktureinrichtungen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
- (2) Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

§ 6

Bauhöhe

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude wird durch die Bauhöhe (Attikaoberkante) über dem projizierten Gelände festgelegt und beträgt 6,0 m.
- (2) Die maximal zulässige Bauhöhe kann für betriebsnotwendige Anlagen, wie Klimageräte erhöht werden, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht unverträglich belasten, innerhalb einer gedachten 45°-Linie (gemessen von der Attikaoberkante) gelegen sind und eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

- (3) Werbepylone dürfen gemessen vom projektierten Gelände eine Bauhöhe von 8,0 m nicht überschreiten.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.) sowie nicht raumbildende untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile (wie z. B. Werbepylone, Trafos, Vordächer, Carports, Lüftungsschächte usw.)
- (4) Garagenobjekte, überdachte Stellplätze und sonstige nicht der Wohnfunktion dienende Nebengebäude mit Flachdach und einer Gesamthöhe von maximal 3,00 m und einer maximalen Länge von 10,00 m können an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden.
- (5) Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit 5,50 m von der Grundgrenze gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt werden.

§ 8

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen entsprechen dem nördlich vorgelagerten öffentlichen Gut.
- (2) Es ist pro 35 m² Verkaufsfläche 1 PKW-Abstellplatz zu errichten.

§ 9

Dachform und Dachneigung

- (1) Als Hauptdachform wird das Flachdach festgelegt. Die Dachneigung darf maximal 5,0° aufweisen. Bei untergeordneten Baulichkeiten können andere Dachformen und Dachneigungen zur Anwendung kommen.

§ 10

Art der Nutzung

- (1) Die Ansiedlung von Lebensmittel- und Endverbrauchermärkten ist nicht zulässig.
- (2) Die Wohnnutzung sowie die Errichtung von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 - UVP-G 2000 in der geltenden Fassung (Vorbehalt) sind dezidiert ausgeschlossen.

§ 11

Äußere Gestaltung

- (1) Die Hauptfassadenfarbe der Gebäude ist in Grautönen zu halten.
- (2) Je Gebäudeseite dürfen 10 % der Fassadenflächen für die Darstellung der Corporate Identity an den Wänden individuell gestaltet werden.
- (3) Im Bereich des Bepflanzungsgebotes sind im Abstand von 5,0 m mindestens 10 alleearartige Bäume zu pflanzen.

§ 12

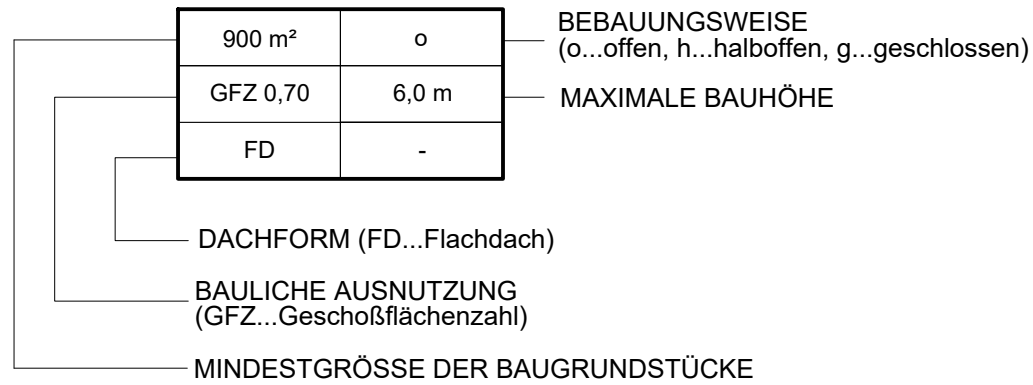
Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Verlautbarung des Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.

Der Bürgermeister


Franz Felsberger

LEGENDE



o ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

--- BAULINIE

 PV ... PRIVATE VERKEHRERSCHLIESSUNG
P ... PARKPLATZ

— GRUNDSTÜCKSGRENZE

 BEPFLANZUNGSGEBOT

----- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
vom _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



Raumplanung und -ordnung,
Geographie, Landschafts-
planung und -pflege
A-9524 Villach Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
e-mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at

DIPL. ING. G. LAGLER
MAG. H. WURZER
DIPL. ING. J. KNAPPINGER
DIPL. ING. A. MAITISCH
DIPL. ING. D. SCHALLER
B. GRITZNER
M. JUSTA

Marktgemeinde

EBENTHAL IN KÄRNTEN

Projekt

"FERRA/WIDDER"

Plan

RECHTSPLAN

Plan Nr.: 0402-0343

Maßstab: 1:500

Gezeichnet: JUSTA

Bezeichnung: ANLAGE 1

Quelle: EIGENE ERHEBUNG

Stand: 04.11.2019

Änderungshinweis:

1 2 3 4 5 6 7 8 9

| | |
|--------------------|-------|
| 900 m ² | o |
| GFZ 0,70 | 6,0 m |
| FD | - |



ERLÄUTERUNGSBERICHT TEILBEBAUUNGSPLAN “FERRA/WIDDER“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 26 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idgF. LGBl. Nr. 71/2018.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. 5 K-GplG 1995 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes 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 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Bauungsweise, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß 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 Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie 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 und der Begrenzung der Baugrundstücke sind 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 bis 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen

im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. 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.

Der Bürgermeister hat den vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan mit Erläuterungen, aus denen hervorgeht, inwieweit auf die Erfordernisse des § 24 Abs. 5 Bedacht genommen wurde, unter Anschluss der vorgebrachten Einwendungen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates in dreifacher Ausfertigung der Bezirkshauptmannschaft vorzulegen.

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 Bebauungsplans ist von der Bezirkshauptmannschaft in der Kärntner Landeszeitung kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind von der Bezirkshauptmannschaft dem Bürgermeister 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 Beschwerde beim Landesverwaltungsgerichtshof zulässig.

2 ZIELSETZUNGEN

Mit dem Teilbebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind. Geplant ist die Errichtung eines Verkaufsraumes samt Büroräumen. Der Teilbebauungsplan soll zudem gewährleisten, dass das Ortsbild entlang der B70 Packer Straße nicht übermäßig belastet wird und eine hohe Gestaltungsqualität erreicht wird.

3 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich in der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, an der Grenze zur Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee.



Abbildung 1: Lage im örtlichen Kontext (Quelle: KAGIS)

Die gegenständlichen Parzellen werden derzeit als Parkplatz genutzt.

Umgeben wird der Planungsraum überwiegend von Verkehrswegen. Nördlich befindet sich die alte Völkermarkter Straße, südlich grenzt die B70 Packer Straße an und westlich verläuft die Limmersdorfer Straße.

Nördlich schließt die Ortschaft Limmersdorf an, wo sich angrenzend ein Gewerbebetrieb und ein Wohnhaus befinden.



Abbildung 2: Lage am Luftbild (Quelle: KAGIS)

3.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPTEPT

Das Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten stammt aus dem Jahr 2019. Für den Planungsraum wird darin als Planungsziel die gewerbliche Funktion vorgesehen. Mit der Sonderzahl 13 wird außerdem Folgendes beschrieben: „Die Widmungskategorie innerhalb der gewerblichen Funktion ist so zu wählen, dass keine Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen entstehen können.“



Abbildung 3: Ausschnitt des ÖEK 2019 (Quelle: LWK)

3.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der Planungsraum ist im Flächenwidmungsplan als „Bauland - Gewerbegebiet“ gewidmet. Die angrenzende Völkermarkter Straße und die Limmersdorfer Straße sind als Verkehrsflächen gewidmet, die B70 Packer Straße ist als Bundesstraße ersichtlich gemacht. Im Bereich der nördlich angrenzenden Ortschaft Limmersdorf besteht „Bauland – Dorfgebiet“ und „Bauland – Gewerbegebiet“.

3.3 BEBAUUNGSKONZEPT

Geplant ist die Errichtung eines Betriebsgebäudes für ortsverträgliches Gewerbe. Das Bauwerk weist eine kubische Form samt Flachdach auf und die maximale Bauhöhe beträgt 6 m. Zur Erhöhung der Sichtbarkeit des Betriebes soll daneben ein 8 m hoher Werbepylon errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Völkermarkter Straße. Zur möglichst harmonischen Eingliederung in das Ortsbild wird die Fassade in grauem Farbton gehalten. Zudem sind im Übergang zur Bundesstraße Bäume wie etwa Platane - *Platanus hispanica*, Amerikanischer Amberbaum - *Liquidambar styraciflua* oder Spitzahorn - *Acer platanoides* zu pflanzen.

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 3:** Die Angabe der Mindestbaugrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben. Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe haben, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können. Die Mindestgröße ergibt sich aufgrund der bereits vorhandenen Parzellenkonfiguration und Parzellengröße.
- zu § 4:** Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes. Der Wert der GFZ entspricht den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes für „Bauland – Gewerbegebiet“.
- zu § 6:** Die Festlegung der maximalen Bauhöhe für das Gebäude und für den Werbepylon soll gewährleisten, dass sich der Baukörper möglichst schonend in das Ortsbild eingliedert.
- zu § 9:** Mit dem Flachdach soll bewusst ein ruhiges Erscheinungsbild geschaffen werden. Das Flachdach ist typische Dachform der meisten Hallenbauten entlang der Völkermarkter Straße.
- zu § 10:** Die Art der Nutzung soll gewährleisten, dass es zu keiner Ansiedlung von Handelsbetrieben entlang der Hauptverkehrsachse kommt, die keine autoaffinen Güter anbieten.
- zu § 11:** Die Festlegung der äußeren Gestaltung soll eine möglichst schonende Eingliederung in das Ortsbild entlang der Völkermarkter Straße gewährleisten. Das Ausmaß der Grünflächen entspricht 17 % der Baugrundstücksfläche. Die alleeartige Baumreihe soll dabei helfen die Dominanz der Fassade zu reduzieren.

Stand: 01.11.2019

