

Datum	13.09.2016
Zahl	KL3-ALL-631/2016 (007/2016) Bei Eingaben Geschäftszahl anführen!
Auskünfte	Fr. Obwegger
Telefon	050-536-64034
Fax	050 536-64030
E-Mail	post.bhkl@ktn.gv.at
Seite	1 von 2

Betreff:
Textlicher Bebauungsplan, Gemeinde Ebenthal in Kärnten

BESCHIED

Über den am 19.07.2016 eingelangten Antrag der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ergeht nachstehender

SPRUCH

Der vom Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten am 10.05.2016 beschlossene textliche Bebauungsplan vom 06.07.2016 wird genehmigt.

Rechtsgrundlage:

§ 26 (2) des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Berufung zulässig. Die Berufung ist schriftlich innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides bei uns einzubringen.

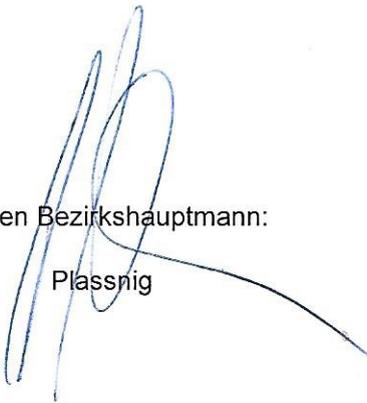
Die Berufung kann auch per E-Mail oder Telefax eingebracht werden. Dabei ist zu beachten, dass die Einbringung außerhalb der Amtsstunden bis zum Wiederbeginn der Amtsstunden unwirksam bleibt (Gefahr der Fristversäumnis). Die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken trägt der Absender (z. B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes).

Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Ergeht an:

den Bürgermeister der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
per Adresse: Gemeindeamt Ebenthal in Kärnten, Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal in Kärnten
unter Anschluss einer Verordnung samt planlicher Darstellung.

Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 3-Gemeinden, 9021 Klagenfurt am Wörthersee,
unter Anschluss einer Verordnung samt planlicher Darstellung.



Für den Bezirkshauptmann:

Plassnig

Nachrichtlich an:

Bereich 5 – Bauwesen, im Hause,
unter Anschluss einer Verordnung samt planlicher Darstellung.

Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land

Die Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt hat mit Bescheid vom 13. September 2016, Zahl KL3-ALL-631/2016, den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten am 6. Juli 2016 beschlossenen textlichen Bebauungsplan genehmigt.

Der textliche Bebauungsplan wird mit Ablauf des Tages der Kundmachung wirksam.
Rechtsgrundlage: § 26 (5) des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995.

Klagenfurt am Wörthersee, am 16. September 2016

Für den Bezirkshauptmann:
P l a s s n i g



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Verordnung

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT KLAGENFURT-LAND
Dieser Plan ist ein wesentlicher Bestandteil des
Bescheides vom 13.09.2016
Zahl: KLB-ALL-63AT/2016
Für den Bezirkshauptmann:
(Handwritten signature)

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 06. Juli 2016, Zahl: 031-2/BPI/VO/2016-Ze, mit der ein textlicher Bebauungsplan erlassen wird (Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016)

Aufgrund der §§ 24, 25 und 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 24/2016, wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten als Bauland ausgewiesenen Flächen.
- (2) Diese Verordnung gilt mit Ausnahme des § 3 für alle gemäß § 5 K-GPIG festgelegten spezifischen Grünflächen der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten.
- (3) Von der Bestimmung des Abs. 1 ausgenommen sind jene Bereiche der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, für welche bereits rechtskräftige Teilbebauungspläne bestehen. Werden solche Teilbebauungspläne durch einen Beschluss des Gemeinderates aufgehoben, tritt an deren Stelle die gegenständliche Verordnung.
- (4) Soweit vom Gemeinderat erlassene Teilbebauungspläne rechtskräftig werden, ersetzen diese die Bestimmungen dieser Verordnung.
- (5) Soweit in Teilbebauungsplänen Regelungen nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen dieser Verordnung subsidiär.
- (6) Die in der ANLAGE zu dieser Verordnung angeführten Erläuterungen gelten als integrierender Bestandteil derselben.

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Baugrundstücke:

Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten als Bauland gewidmet sind, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.

(2) Offene Bebauung:

Gebäude, die innerhalb der Baulinien und unter Einhaltung eines Abstandes zur Grundstücksgrenze allseits freistehend errichtet werden.

(3) Halboffene Bebauung:

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

(4) Geschlossene Bebauung:

Geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn die Gebäude an zwei oder mehrere Baugrundstücksgrenzen bzw. Nachbargebäude unmittelbar angebaut errichtet werden.

(5) Baulinie:

Linie, innerhalb der die Außenwände eines Gebäudes errichtet werden dürfen.

(6) Geschoßflächenzahl (GFZ)/bauliche Ausnutzung:

Die GFZ ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksgröße.

(7) Regionaler Baucharakter:

Als regionaler Baucharakter gilt die Bebauung im Bereich der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten.

(8) Traufenhöhe: Durchstoßpunkt der aufgehenden Wand mit dem Dach.

§ 3

Größe von Baugrundstücken

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird wie folgt festgelegt:

bei offener Bebauung	700 m ²
bei halboffener Bebauung	500 m ²
bei geschlossener Bebauung	300 m ²
bei offener Bebauung (Widmung Bauland – Sonderwidmung Freizeitwohnsitz, Wochenendhaus oder Wochenendsiedlung)	400 m ²

(2) Zusätzlich zur in Abs. 1 festgelegten Mindestgröße eines Baugrundstückes muss für eine adäquate und rechtskonforme Bebauung eine entsprechende Konfiguration desselben vorhanden sein.

(3) In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung der in Abs. 1 festgelegten Mindestgrößen um maximal 15. v.H. möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild nicht abträgliche bauliche Nutzung der betroffenen Flächen gewährleistet ist.

(4) Die Bestimmungen der Absätze 1 bis 3 sind bei der Teilung bereits bebauter Grundstücke nicht anzuwenden, wenn eine Umgehung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Grundstücksgröße nicht zu erwarten ist.

- (5) Für als Bauland gewidmete Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Verordnung bereits rechtskräftig geteilt sind, gelten die in Abs. 1 festgelegten Mindestgrößen nicht.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung (GFZ) der Baugrundstücke sowie von Hofstellen wird wie folgt festgelegt:

Bauland - Wohngebiet	0,6
Bauland - Dorfgebiet	0,5
Bauland - Geschäftsgebiet	1,0
Bauland - Gewerbegebiet	0,7
Bauland - Industriegebiet	0,7
Bauland - Kurgebiet	0,5
Grünland - Hofstelle	0,5

- (2) Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (GFZ) sind mit dem Baugrundstück oder einer Hofstelle zusammenhängende Grundstücke nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastralmappenmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mit zu berücksichtigenden Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.
- (3) Die maximale bauliche Ausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen über Baulinien und Grünflächen im Sinne dieser Verordnung erfüllt werden können.
- (4) Sofern die maximale bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken beziehungsweise Hofstellen bereits erreicht ist, sind keine baulichen Erweiterungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Umbauten oder Verbesserungen an Gebäuden.

§ 5

Bebauungsweise

Folgende Bebauungsweisen sind zulässig:

- a) offene Bebauung,
- b) halboffene Bebauung und
- c) geschlossene Bebauung.

§ 6

Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Anzahl der Geschoße wird mit 3 festgelegt.
- (2) Die zulässige Anzahl der Geschoße richtet sich
- a) nach der baulichen Ausnutzung,
 - b) nach der Beurteilung des Ortsbildes,

- c) bei neuen Bebauungseinheiten ohne unmittelbarer Ortsangliederung nach dem baulichen Charakter der umliegenden Siedlungsregion.

§ 7

Das Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Mindestbreite öffentlicher Straßen (Fahrbahn mit Gehsteig und Bankett) wird bei einer möglichen Erschließung zuzüglich der eventuell erforderlichen Böschungen wie folgt festgelegt:

bis zu fünf Baugrundstücke	5,50 m
mehr als fünf Baugrundstücke	7,00 m

- (2) Am Ende von Sackgassen oder Stichstraßen mit einer Länge von mehr als 25,00 m sind Umkehrplätze von mindestens 130 m² vorzusehen.
- (3) Fuß- bzw. Gehwege sind, sofern diese Verkehrsflächen nicht an öffentliche Straßen unmittelbar angrenzen, mit einer Mindestbreite von 2,50 m auszuführen. Im Falle des Hinzukommens einer Nutzung als Radfahrweg ist die Mindestbreite auf 3,50 m zu erhöhen.
- (4) Rad-, Fuß- bzw. Gehwege an öffentlichen Straßen sind nach Möglichkeit von der für den Fließverkehr genutzten Verkehrsfläche mit einem Grünstreifen von mindestens 1,00 m oder mit einer Bordsteinkante zu trennen.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien entlang von Bundes- und Landesstraßen sind nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen festzulegen.
- (2) Baulinien entlang nicht von Abs. 1 umfasster Straßen und Wege werden mit dem Abstand von mindestens 4,00 m gemessen von der katastralmappenmäßigen Weggrenze bzw. der im § 7 festgelegten Grenzen, festgelegt. In besonders gelagerten Fällen ist eine Abweichung möglich; hierüber ist im Baubewilligungsverfahren abzusprechen.
- (3) Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden, dass mit den Gebäuden an eine vorhandene, aufgrund des Objektbestandes erkennbare Baulinie herangerückt werden muss.
- (4) Die seitlichen Baulinien für alle Gebäude werden, sofern in den nachfolgenden Absätzen nicht ein geringerer Abstand geregelt oder Gegenteiliges angeführt ist, wie folgt festgelegt:
- a) traufenseitig mit einem Abstand von mindestens der halben Traufenhöhe,
 - b) bei Errichtung des Giebels gegen die Nachbargrundgrenze mit einem Abstand von mindestens der halben Traufenhöhe zuzüglich eines Viertels der Giebelhöhe,
 - c) bei umlaufender Traufe mit einem Abstand von mindestens der halben Traufenhöhe,
 - d) bei Flachdachbauten mit einem Abstand von mindestens der halben Wandhöhe, gemessen vom Fußpunkt der Wand bis zur Oberkante der Attika,

jedenfalls jedoch allseits mit mindestens 3,00 m zur Nachbargrundgrenze.

- (5) Der in Abs. 4 festgelegte Mindestabstand von 3,00 m kann bei Zu-, Um- und Aufbauten bestehender Objekte sowie bei Widmungsänderung derselben verringert werden, sofern bei einem bereits vorhandenen rechtmäßigen Baubestand Abstände gegeben sind, welche diesen zwar nicht erfüllen, jedoch zumindest einen gemäß Abs. 4 lit. a) bis d) errechneten Abstand aufweisen und öffentliche Interessen sowie Interessen der Sicherheit gewahrt bleiben.
- (6) Über Baulinien dürfen lediglich Dachvorsprünge in einem Höchstausmaß von 1,30 m vorragen.
- (7) Unterirdische Überschreitungen der Baulinien sind grundsätzlich nur dann möglich, wenn hierdurch die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt und allfällige Bestandobjekte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.
- (8) Für Garagengebäude, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude ohne Wohnfunktion mit geneigten Dächern und einer maximalen Länge von 10,00 m sowie einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze traufenseitig mit mindestens 1,50 m festgelegt, wobei in einem solchen Fall der Dachvorsprung maximal 0,80 m betragen darf. Eine aufgrund besonderer baulicher oder geländebedingter Gegebenheiten eventuell notwendige Erweiterung dieses Mindestabstandes kann im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.
- (9) 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.
- (10) Gemeinsame Bauvorhaben von zwei oder mehreren Grundstückseigentümern, bei welchen die gemeinsamen Grundgrenzen überbaut werden sollen, haben den Interessen des Ortsbildes, Landschaftsbildes, der Sicherheit und Gesundheit sowie des Lichteinfalles zu entsprechen.
- (11) 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.
- (12) Für Einfriedungen, die neben den in § 7 dieser Verordnung angeführten Verkehrsflächen zur Errichtung gelangen, wird, sofern diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten aufweisen, die Baulinie im Anschluss an die Straßengrundgrenze festgelegt. Weisen diese Verkehrsflächen die geforderten Breiten jedoch nicht auf, so ist von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens jener Abstand einzuhalten, der der halben Wegbreite, gemessen ab der Wegachse im Sinne des § 7 dieser Verordnung, entspricht.
- (13) Bei Vorliegen von öffentlichen Interessen kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ein von den Bestimmungen des Abs. 12 abweichender Abstand festgelegt werden.

§ 9

Grünflächen

Das Mindestausmaß an Grünflächen je Baugrundstück sowie je Hofstelle wird wie folgt festgelegt:

Bauland - Wohngebiet	30 v.H.
Bauland - Dorfgebiet	30 v.H.
Bauland - Geschäftsgebiet	10 v.H.
Bauland - Gewerbegebiet	10 v.H.

Bauland - Industriegebiet	10 v.H.
Bauland - Kurgebiet	30 v.H.
Grünland - Hofstelle	30.v.H.

§ 10

Dachform und Dachfarbe

- (1) Dachform und Dachfarbe von Neubauten, Zu- und Umbauten sind der unmittelbar angrenzenden Bebauung anzupassen.
- (2) Dachform und Dachfarbe von neuen Bebauungseinheiten ohne Bestandszusammenhang mit vorhandener Bausubstanz haben sich nach dem regionalen Baucharakter zu richten.
- (3) In jedem Fall dürfen Dachform und Dachfarbe den Interessen der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht widersprechen.

§ 11

Stellplätze

Pro Wohnung/Wohneinheit sind mindestens zwei PKW- Abstellplätze vorzusehen.

§ 12

Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen, Ausnahmen

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Ausgenommen von Geltungsbereich dieser Verordnung sind Bauvorhaben, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits eingereicht sind.
- (3) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 17. Dezember 1998, Zahl: 031-2/BPl/1998-Wi, außer Kraft.
- (4) Für bereits rechtswirksame Teilbebauungspläne gilt unbeschadet des Abs. 3 der in diesen als subsidiäre Rechtsquelle angeführte textliche Bebauungsplan.

Der Bürgermeister


Franz Felsberger



Angeschlagen am: 23.09.2016
Abgenommen am:

ANLAGE zum textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 06.07.2016, Zahl: 031-2/BPI/VO/2016-Ze (Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016)

A) Allgemeine Erläuterungen

Die rechtliche Grundlage für die Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016 findet sich in den §§ 24 bis 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995.

Gemäß § 24 Abs. 1 K-GPIG hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Ein Bebauungsplan darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Landschafts- bzw. Ortsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch § 25 K-GPIG 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 Ausnutzung, die Bauungsweise, die Geschoßzahl oder die Traufenhöhe, das Ausmaß der Verkehrsflächen und schließlich die Baulinien.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in einen Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie etwa der Verlauf der Verkehrsfläche, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Dachform, die Dachfarbe, oder der Grünanteil je Baugrundstück.

Für das Verfahren betreffen den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 K-GPIG bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß.

Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme 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.

Mit Ausnahme der Statutarstädte bedarf der Bebauungsplan zur Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt des Landes Kärnten kundzumachen und tritt nach Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen eines genehmigten Bebauungsplanes sind der Bezirkshauptmannschaft und der Kärntner Landesregierung zu übermitteln.

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

B) Erläuterungen zu den einzelnen Normen

§ 1 Geltungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016 erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Sie gilt für alle im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegten Flächen und zwar auch für jene Flächen, welche erst in späterer Folge als Bauland gewidmet werden. Der Anwendungsbereich erstreckt sich des Weiteren auch auf gemäß § 5 K-GPIG festgelegte spezifische

Grünflächen der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten und hier insbesondere auf Hofstellen, welche vor Erlassung dieser Verordnung nicht vom textlichen Bebauungsplan erfasst waren. Ausgenommen von der Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016 sind jene Bereiche der Marktgemeinde, für die bereits rechtskräftige Teilbebauungspläne bestehen. Regelungslücken bzw. Defizite in Teilbebauungsplänen werden durch die subsidiäre Anwendung der Bebauungsplanverordnung geschlossen.

§ 2 Begriffsbestimmungen

Die in diesem Paragraphen angeführten Begriffsbestimmungen sollen die Anwendbarkeit der Verordnung erleichtern und etwaige differierende Auslegungsmöglichkeiten hintanhaltend.

§ 3 Größe von Baugrundstücken

Unter einem Baugrundstück ist jene Fläche zu verstehen, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland im Sinne des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes festgelegt ist.

Bei der Teilung größerer zusammenhängender Flächen ist die Form und Größe der einzelnen Baugrundstücke in einem generellen Teilungsplan festzulegen. Die Abtrennung von Einzelgrundstücken ist zu vermeiden.

Die Festsetzung von Mindestgrößen der einzelnen Baugrundstücke für Wohnbedarf erscheint insbesondere im Interesse einer den bestehenden Bedürfnissen entsprechenden Wohnbebauung erforderlich; das Ausmaß entspricht den bisher festgestellten Gegebenheiten.

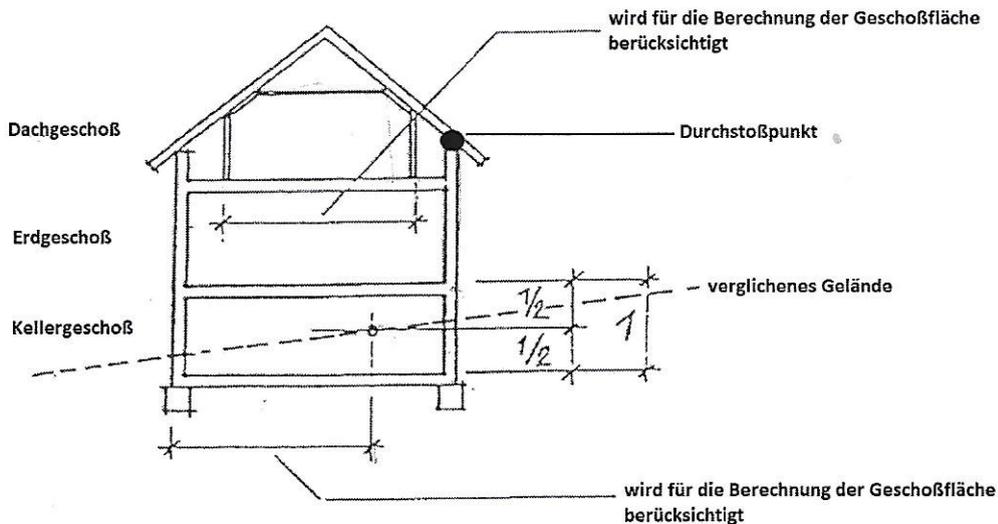
Die flächenmäßige Festlegung der Mindestgröße von gewerblichen Grundstücken erscheint mit einem starren Flächenausmaß nicht sinnvoll, da neben den Interessen auf die bestmögliche Nutzung des Baulandes auch auf die betrieblichen Bedürfnisse Rücksicht zu nehmen ist.

§ 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstücks wird das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundstücksgröße verstanden (=Ausnutzungszahl/GFZ). Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschoßfläche). Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht einbezogen. Jener Teil des Geschosses eines Gebäudes, welcher über die Hälfte aus dem verglichenen Gebäude hervorsticht und normale Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen. Der ausgebaute Teil eines Dachgeschosses wird in die Berechnung miteinbezogen.

Grundsätzlich sollen Sockel- bzw. Halbkellergeschosse vermieden werden, weil sie erfahrungsgemäß unproportionierte Baukörper hervorbringen können. Für die Berechnung der Ausnutzungszahl sind daher alle Teile des Geschosses eines Gebäudes, welche über die Hälfte aus dem verglichenen Gelände hervorstechen und normale Belichtung (Tageslicht) aufweisen, mit heranzuziehen. Im Übrigen siehe SKIZZE 1.

SKIZZE 1:



Die Berechnung der Geschoßfläche eines zum Teil ausgebauten Dachgeschosses erfolgt unter Zugrundelegung der nutzbaren Flächen zuzüglich der Umfassungswände. Es sind daher z. B. seitlich verbleibende, wohl begehbare, jedoch nicht normal nutzbare Dachkammern von der Berechnung der Geschoßfläche auszunehmen. Bei Dachgeschoßausbauten zählen nur jene Flächen des Raumes zu Brutto-Geschoßflächen, über denen der ausgebaute Raum eine Höhe von mehr als 1,80 m aufweist. Die bauliche Ausnutzung eines Grundstückes soll im textlichen Bebauungsplan einheitlich mit der GFZ angegeben werden, weil die Geschoßanzahl nicht genau festgelegt wird.

Die Festlegung der GFZ ist im Interesse der sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Gemeindebevölkerung als sinnvoll zu erachten. Sie stellt ein wesentliches Regulativ zur Erreichung der Intentionen dieser Bebauungsplanverordnung dar.

Grundsätzlich darf für die Berechnung der GFZ nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.

Es muss sichergestellt sein, dass auf einem Baugrundstück die maximale bauliche Ausnutzung (GFZ) nur erfolgen kann, wenn auch die übrigen Voraussetzungen, wie etwa Baulinien, Grünanlagen, Stellplätze usw. erfüllt werden können.

§ 5 Bauungsweisen

Offene Bebauung liegt vor, wenn Gebäude, die innerhalb der Baulinien und unter Einhaltung eines Abstandes zur Grundstücksgrenze allseits freistehend errichtet werden.

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

Geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn die Gebäude an zwei oder mehrere Baugrundstücksgrenzen bzw. Nachbargebäude unmittelbar angebaut errichtet werden.

§ 6 Geschosßanzahl

Die Festlegung von genau abgegrenzten Geschosßzahlen ist auf Grund der äußerst unterschiedlich gegebenen geografischen Verhältnisse im Gemeindebereich nicht zielführend. Es wird sich daher jedes neue Gebäude in die Landschaft und insbesondere in die unmittelbare Umgebung einzufügen haben. Es ist daher in erster Linie auf den unmittelbar angrenzenden Objektsbestand und in weiterer Folge auf die Beurteilung des Ortsbildes Bedacht zu nehmen.

Das Geschosß eines Gebäudes (Keller), welches auch nur auf einer Seite über die Hälfte aus dem verglichenen Gelände hervorragt und somit eine normale Belichtung von außen besitzt, wird zur Gänze in der Geschosßanzahl mitgezählt (Siehe SKIZZE 1). Die maximale Anzahl der Geschosße wird mit 3 festgelegt. Die Regelgeschosßhöhe für Gebäude mit Wohnfunktion beträgt maximal 3,50 m.

§ 7 Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Festlegung von Mindestbreiten der öffentlichen Straßen ist im Interesse einer reibungslosen Verkehrsabwicklung erforderlich. Diese Mindestbreiten dürfen nicht unterschritten werden, andererseits ist eine auf Grund der jeweiligen Gegebenheiten erforderliche Vergrößerung der Straßenbreiten sicherzustellen. Bei der Festlegung der Breite von öffentlichen Straßen ist nicht nur von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern es ist auch zu prüfen, ob auf Grund der örtlichen Gegebenheiten später weiter Baugrundstücke entstehen könnten. Bei der Trassierung neuer Verkehrswege sind diese so zu planen und auszuführen, dass ein zusammenhängendes Verkehrsnetz geschaffen wird.

Sollte es auf Grund entsprechender Besitzverhältnisse oder topographischer Gegebenheiten nicht möglich sein, ein zusammenhängendes Verkehrsnetz zu errichten, sodass Sackgassen oder Stichstraßen erforderlich werden, müssen diese mit funktionsfähigen Umkehrplätzen ausgestattet werden. Die Mindestgröße von 130 m² erscheint gerechtfertigt, um die Funktionsfähigkeit der Umkehrplätze zu sichern.

Eines der Planungsziele ist es, der künftigen Verkehrsentwicklung möglichst gerecht zu werden. Abgesehen von den üblichen Aufschließungsstraßen soll getrachtet werden; dass nach Möglichkeit auch Fuß- bzw. Gehwege und eventuell auch Radfahrwege geschaffen werden. Wenn solche Verkehrsflächen im unmittelbaren Anschluss an öffentliche Straßen errichtet werden, soll eine deutliche Funktionstrennung ermöglicht werden. Die Realisierung derselben in Form von Grünstreifen oder Bordsteinkanten erscheint sinnvoll, da hierdurch auch ortsbildbelebende Effekte erzielt werden können.

§ 8 Baulinien

Als Baulinien werden jene Linien angesehen, welche durch bauliche Anlagen nicht überbaut werden dürfen. Mit dem Bundes- und Landesstraßengesetz bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass die Straßen im Zusammenhang mit der Bebauung besonders geschützt werden sollen. Durch die Festlegung von Baulinien gegenüber Straßen wird einerseits die Verkehrssicherheit gehoben und andererseits gewährleistet, dass ein möglichst harmonisches Straßenbild erhalten bzw. erreicht wird.

Die Festlegung von seitlichen Baulinien erscheint in der vorliegenden Weise sinnvoll und notwendig, um dem Planungsziel, einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden und einer verdichteten Bauweise näherzukommen, gerecht zu werden.

Durch die Bestimmungen in Bezug auf Einfriedungen wird sichergestellt, dass im Falle später erforderlicher Straßenverbreiterungen bzw. -ausbauten nicht zusätzliche Kosten, insbesondere

bezüglich einer Abtragung von baulichen Anlagen, für die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten entstehen.

§ 9 Grünflächen

Die Herstellung von Grünflächen ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens verbindlich vorzuschreiben.

Die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten hat Sorge dafür zu tragen, vorhandene Park- und Grünanlagen zu erhalten. Wo die Möglichkeit besteht, sind neue Grünflächen zu widmen, wobei auf den örtlichen Bedarf und die Bau- und Siedlungsstruktur Bedacht zu nehmen ist.

§ 10 Dachform und Dachfarbe

Dachformen und Dachfarben von Neubauten, Zu- und Umbauten sind der unmittelbar angrenzenden Bebauung anzupassen. Dachformen und Dachfarben von neuen Bebauungseinheiten ohne Bestandszusammenhang mit vorhandener Bausubstanz haben sich nach dem regionalen Baucharakter zu richten. Als regionaler Baucharakter gilt die Bebauung im Bereich der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten. Unbeschadet des vorhin Angeführten sind Dachformen und Dachfarben so zu wählen, dass sie Interessen der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht widersprechen.

§ 11 Stellplätze

Durch die zunehmende individuelle Mobilität und die damit einhergehende Ausstattung von Wohneinheiten mit meist zwei Personenkraftfahrzeugen und aufgrund der Intention, öffentliche Straßen frei von parkenden Fahrzeugen zu halten, ist die verpflichtende Einrichtung von mindestens zwei Abstellplätzen pro Wohnung/Wohneinheit als notwendig und sinnvoll zu erachten.

Wohnung/Wohneinheit im Sinne dieser Verordnung ist eine in sich geschlossene und gegen außen abgeschlossene Einheit mit eigenem Zugang, innerhalb eines Wohnhauses, innerhalb eines Geschosses oder auf mehrere Geschosse verteilt, die über eine sanitäre Mindestausstattung (WC, Küche oder Kochnische, fließendes Wasser) verfügt. (vgl. *Grütze, Bau-Lexikon, 303 & Erkenntnis des VwGH: GZ 2010/05/0094*).

§ 12 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen, Ausnahmen

Da in rechtswirksamen Teilbebauungsplänen meist ein textlicher Bebauungsplan angeführt ist und bei Erlassung der Ebenthaler Bebauungsplanverordnung 2016 ein Verweis auf einen solchen ins Leere ginge, gilt auch in Hinkunft der als subsidiäre Rechtsquelle angeführte textliche Bebauungsplan, welcher in den jeweiligen rechtswirksamen Teilbebauungsplänen angeführt ist.