

# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: [office@l-w-k.at](mailto:office@l-w-k.at)



MARKTGEMEINDE  
EBENTHAL IN KÄRNTEN

TEILBEBAUUNGSPLAN

„RADSBERG WEST“



# **MARKTGEMEINDE EBENTHAL IN KÄRNTEN**

## **TEILBEBAUUNGSPLAN „RADSBERG WEST“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,  
§§ 48 – 51

Teilflächen der Parzellen Nr. 795/1; 795/2 und 800/2  
alle KG Radsberg (72157)

## **VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN**

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

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

**SEPTEMBER 2022**

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Zahl: 031-2/BPL/58/2022-Sc

## **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom \_\_\_\_\_, Zl.  
031-2/BPL/58/2022-Sc, mit welcher der Teilbebauungsplan

### **„RADSBERG WEST“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

#### **§ 1**

##### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 26.09.2022
  - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1, Plan-Nr. 0402-0348) vom 28.06.2022
  - c) Der Erläuterungsbericht vom 26.09.2022

#### **§ 2**

##### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für Teilflächen der Parzellen Nr. 795/1, 795/2 und 800/2, alle KG Radsberg (72157), mit einer Gesamtfläche von ca. 4.293 m<sup>2</sup>.

### **§ 3**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 700 m<sup>2</sup>.
- (2) Als Baugrundstücke gelten jene Grundstücksflächen innerhalb des Planungsraumes, die im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten als Bauland ausgewiesen sind.

### **§ 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 0,60 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) 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.

### **§ 6**

#### **Geschoßanzahl**

- (1) Die Anzahl der maximalen Geschoße wird mit 1,0 bis 3,0 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Auf die Geschoßzahl sind alle Geschoße anzurechnen, welche auch nur auf einer Seite über die Hälfte aus dem verglichenen Gelände hervorragen und somit eine normale Belichtung von außen besitzen (siehe Skizze 1 des Erläuterungsberichtes).
- (3) Das Dachgeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn der ausgebaut Raum eine Höhe von mehr als 1,80 m Höhe aufweist.
- (4) Bei Bestandsbauten ist eine Überschreitung der vorhandenen Bauhöhe der ein- bis zweigeschoßigen mit Flachdach gedeckten Anbauten nur durch das Anbringen untergeordneter Bauteile wie Absturzsicherungen in transparenter Bauweise (z.B. Glas) in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

## **§ 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 – Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern usw.) sowie nicht raumbildende untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile (wie z. B. Vordächer, Lüftungsschächte usw.). Dachvorsprünge und Vordächer dürfen in einem Höchstausmaß von 1,30 m die Baulinie überragen.
- (4) Von der Einhaltung der Baulinie ausgenommen sind untergeordnete Baulichkeiten ohne Wohnfunktion (Garagenobjekte, Carports und sonstige Nebengebäude) in eingeschobiger Bauweise mit Flachdach bis zu einer Gesamthöhe von max. 3,00 m, wobei ein Fehlmauerwerk bei einer Bebauung in Hanglage bis 2,0 m unberücksichtigt bleibt. Die maximale Gebäudelänge an der Grundgrenze darf 10,0 m nicht übersteigen. Bestandsbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
- (5) Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit 5,50 m gemessen von der Grundgrenze gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

## **§ 8**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen entsprechen dem südlich vorgelagerten öffentlichen Gut.
- (2) Pro Wohnung/Wohneinheit sind mindestens zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.

## **§ 9**

### **Textlicher Bebauungsplan**

- (1) Soweit in diesem Teilbebauungsplan Regelungen nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 06.07.2016, Zahl: 031-2/BPI/VO/2016-Ze, subsidiär.

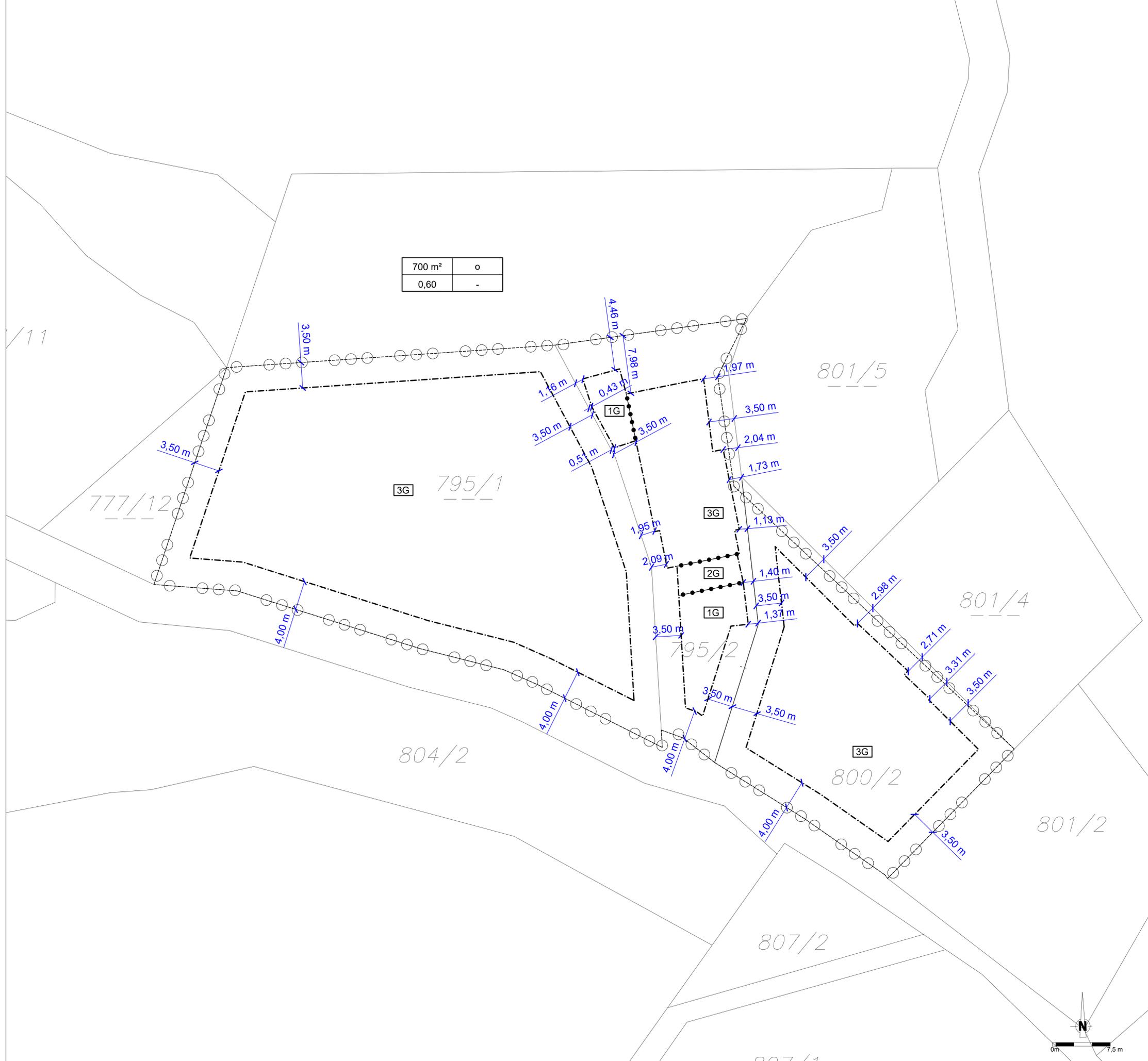
## **§ 10**

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Radsberg 15“, mit der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Ebental vom 26.Juni 1997 mit der Zahl 031-2/Bpl/26/1997-Wi, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Ing. Christian Orasch



700 m <sup>2</sup>	o
0,60	-

**LEGENDE**

- |                    |   |                               |
|--------------------|---|-------------------------------|
| 700 m <sup>2</sup> | o | BEBAUUNGSWEISE<br>(o...offen) |
| 0,60               | - |                               |
- BAULICHE AUSNUTZUNG  
max. GFZ - Geschosflächenzahl
- MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES
- o o o GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
  - ● ● GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
  - - - - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
  - · - · - BAULINIE
  - GRUNDSTÜCKSGRENZE LT. KATASTER
  - 3G** MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

**VERMERK DES GEMEINDERATES:**

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom \_\_\_\_\_, Zl.: 031-2/BPl/58/2022-Sc

Der Bürgermeister:

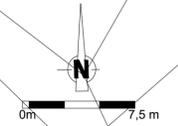
Ing. Christian Orasch

**VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:**

**PLANER:**

 <b>LWK</b> Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach Europastrasse 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@lwk.at www.lwk.at	MAG. H. WÜRZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MATTISCH DIPL. ING. S. PACHER B. GRITZNER
	Marktgemeinde <b>EBENTHAL IN KÄRNTEN</b>	

Plan Nr.:	0402-0348
Mallstab:	1:250
Papierformat:	A1
Gezeichnet:	DI PACHER
Bezeichnung:	ANLAGE 1
Quelle:	Vermessungskarte Kraschl & Schmuck ZT GmbH
Stand:	28.06.2022
Änderungshinweis:	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9



# ERLÄUTERUNGSBERICHT TEILBEBAUUNGSPLAN “RADSBERG WEST“

## 1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Der bereits bestehende Teilbebauungsplan „Radsberg 15“, mit der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Ebenthal vom 26. Juni 1997, Zahl 031-2/Bpl/26/1997-Wi, wurde zum damaligen Zeitpunkt ausschließlich für die Parzelle 795/2 aufgesetzt. Diese punktuelle Festlegung stellt eine Bevorzugung eines Einzelnen gegenüber den angrenzenden Grundeigentümern dar. Daraus resultieren Konflikte mit den Nachbarn und eine Pattstellung bei einer offenen Baustelle, die aufgrund einiger Widersprüche des gültigen Baubescheides (älter als 5 Jahre) und des bestehenden Teilbebauungsplanes nicht aufgelöst werden können.

Die vorliegende Überarbeitung des Teilbebauungsplanes stellt eine Sanierung der rechtlichen Grundlage und eine Gleichstellung der angrenzenden Eigentümer dar, sodass das laufende Bauvorhaben abgeschlossen werden kann und gleiche Rechte und Pflichten einheitlich für die Umgebung geschaffen werden ohne die im allgemeinen textlichen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen massiv zu beugen. So kann ein Einverständnis aller Planungsbetroffenen hergestellt werden. (Schriftliche Stellungnahmen zum Einverständnis liegen der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vor.)

## 2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit dem Teilbebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits der bauliche Bestand im Planungsraum abgesichert wird und andererseits Spielraum für weitere Planungen gewährt wird.

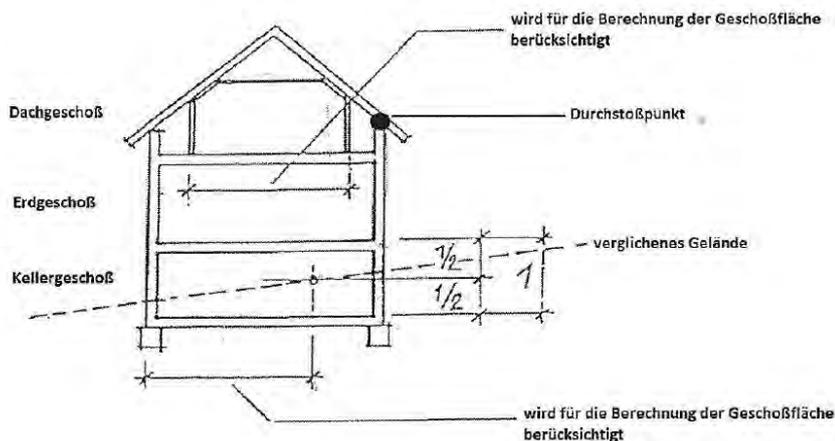
Der bereits bestehende Teilbebauungsplan „Radsberg 15“, mit der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Ebenthal vom 26. Juni 1997, Zahl 031-2/Bpl/26/1997-Wi, wird überarbeitet und das nachbarschaftliche Geviert miteinbezogen. Die Baulinien werden aufgrund der Naturaufnahme des Bestandes digitalisiert festgelegt, unklare Begriffsbestimmungen werden definiert und der Teilbebauungsplan wird entsprechend dem Standard der Planzeichenverordnung ausgeformt.

Mit der Anpassung der vormaligen Bestimmung der maximalen Geschoßanzahl von 1,5 Geschoßen auf 3 Geschoße wird die sehr restriktive Bestimmung des alten Teilbebauungsplanes an die Möglichkeiten des allgemeinen textlichen Bebauungsplans angenähert.

### 3 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 entspricht den Festlegungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten.
- zu § 4:** Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschößflächen zur Fläche des Baugrundstückes. Im Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ist der Wert der GFZ von 0,50 für die Widmung „Bauland – Dorfgebiet“ vorgesehen. Die Überschreitung der GFZ mit den Bestandsobjekten am Grundstück 795/2 wird mit dem Ist-Stand der aktuellen bestehenden Bebauung und der GFZ von 0,60 fixiert.
- zu § 5:** Als zulässige Bauweise kommt in Betracht: die offene Bauweise, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.
- zu § 6:** Die Festlegung der Geschößanzahl stellt die maximale Anzahl an Geschößen dar. Die am Standort mögliche Anzahl richtet sich nach der baulichen Ausnutzung und nach dem Ortsbild.

#### Skizze 1:



Die Änderung des Teilbebauungsplan „Radsberg 15“, mit der Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Ebenthal vom 26. Juni 1997, Zahl 031-2/Bpl/26/1997-Wi, in diesem Punkt von 1,5 Geschößen als maximal zulässige Geschößanzahl auf 3,0 Geschöße stellt eine Annäherung an die Möglichkeiten des allgemeinen textlichen Bebauungsplans dar.

Die Dreigeschoßigkeit stellt den baulichen Bestand des zentralen Baugrundstückes dar und resultiert aus der Bebauung im Hangbereich ohne sich erheblich auf die benachbarten Objekte oder das Ortsbild auszuwirken.

Zu §6 Abs. 4: Nachdem der bauliche Bestand bereits die Abstandsregeln der Kärntner Bauvorschriften unterschreitet, soll die Regelung der transparenten Bauweise verhindern, dass die Nachbargrundstücke durch zusätzliche Schattenbildung beeinträchtigt werden.

**zu § 7:** Eine nachträglich aufgebrauchten Dämmung mit einer Stärke von bis zu 20cm darf die Baulinie überragen.

#### **4 RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und 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.

Weiteres werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bauweise, 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 in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- 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;
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

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 § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht 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.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Landesregierung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

## 5 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich in der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten im Siedlungsansatz Andres westlich der Ortschaft Radsberg, direkt auf dem Sattnitzer Höhenzug.

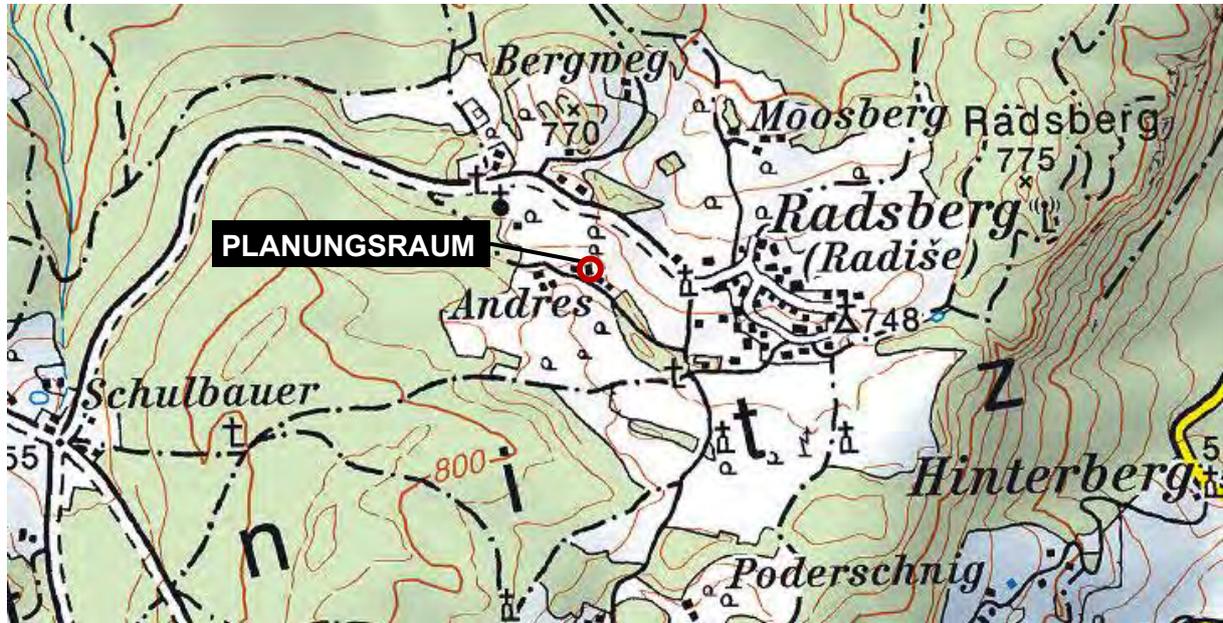


Abbildung 1: Lage im örtlichen Kontext (Quelle: KAGIS)

### 5.1 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

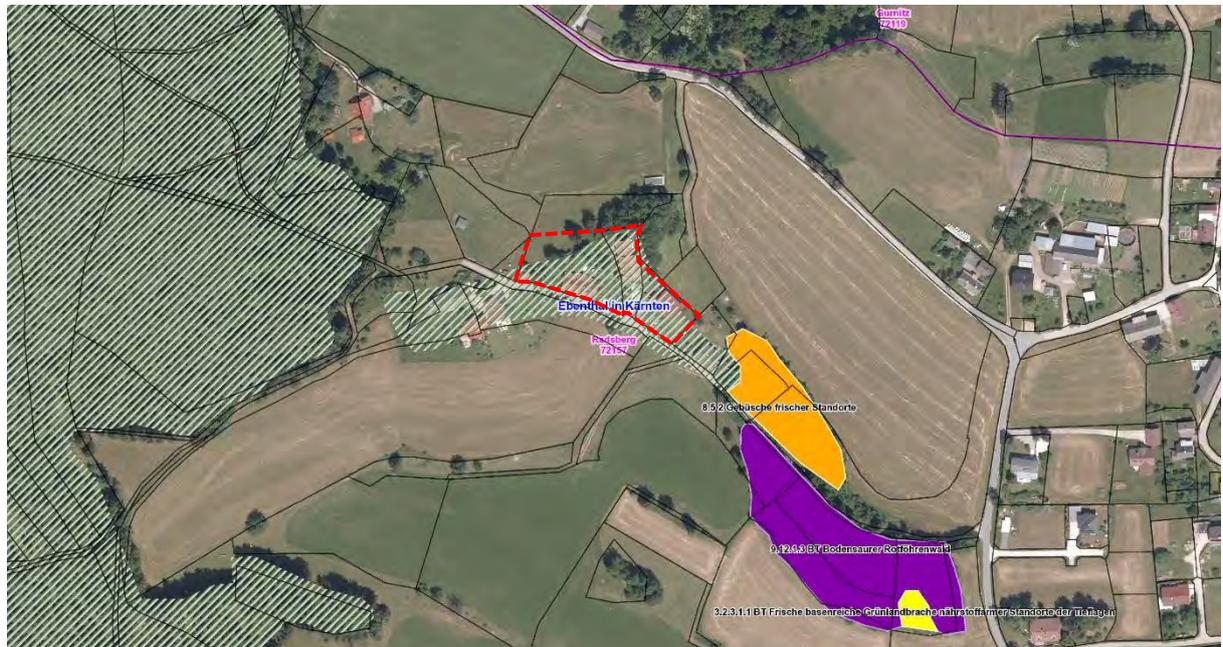


Abbildung 2: Lage mit untersuchten Biotopen (Quelle: KAGIS)

Es sind im Planungsraum keine naturschutzrechtlichen Nutzungseinschränkungen (zB. Biotope) oder Gefahren aufgrund Überschwemmungen ersichtlich.

## 5.2 LAGE IM ÖRTLICHEN KONTEXT

Die Lage des Planungsraumes weist eine sehr hohe Reliefenergie auf. Ein steiler Hang bildet die nördliche und östliche Grenze.

Auf den gegenständlichen Parzellen befinden sich bereits Einfamilienhäuser.

Umgeben wird der Planungsraum überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei im Norden eine kleine Waldfläche angrenzt. Erschlossen werden die Baugrundstücke durch einen Zufahrtsweg des kommunalen Straßennetzes aus südöstlicher Richtung.

Die Kirche der im Osten liegenden Ortschaft Radsberg befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 750 m.



Abbildung 3: Lage am Luftbild 2019 (Quelle: KAGIS)

### 5.3 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten stammt aus dem Jahr 2019. Für den Planungsraum wird darin als Planungsziel die dörfliche Mischfunktion vorgesehen. Der gesamte Siedlungsansatz Andres ist durch eine absolute Siedlungsgrenze umschlossen.

Die Planung sieht eine beidhüftige Bebauung entlang der Zufahrt vor. Hier soll eine Nachverdichtung der Siedlung geschehen, im Gegenzug dazu sind die im Norden außerhalb der Siedlungsgrenzen gelegenen Flächen langfristig rückzuwidmen.

Im Osten des Siedlungsansatzes ist ein Biotop ersichtlich gemacht, welches als siedlungstrennendes, landschaftsbildprägendes Element erhalten bleiben muss.

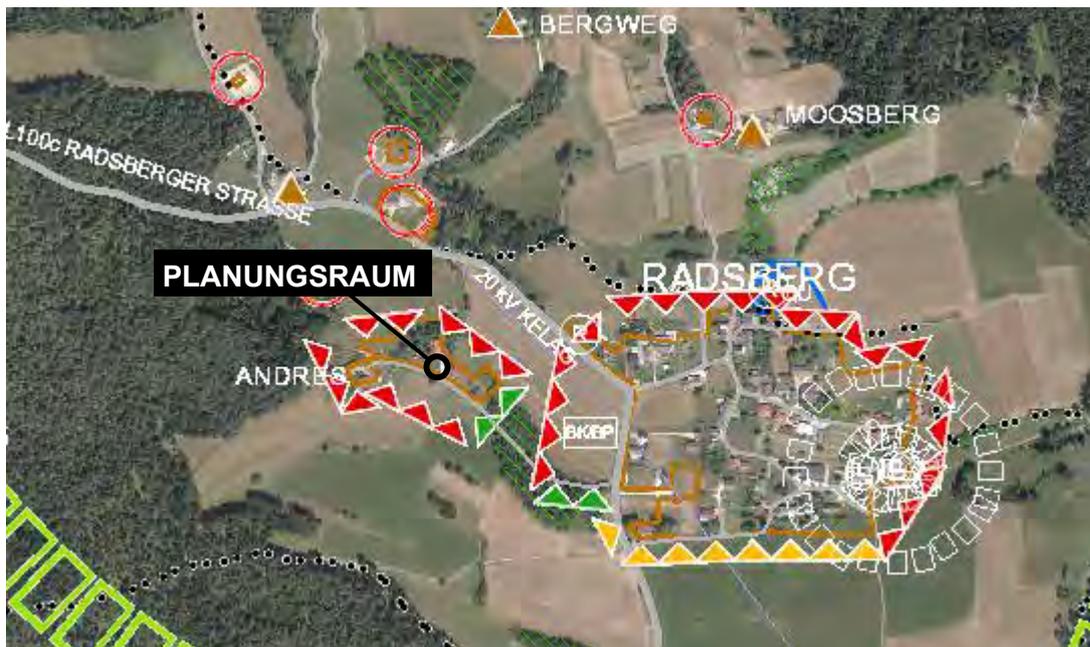


Abbildung 4: Ausschnitt des ÖEK 2019 (Quelle: Kagis)

## 5.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der Planungsraum ist im Flächenwidmungsplan als „Bauland - Dorfgebiet“ ausgewiesen. Nördlich, westlich und teilweise östlich grenzt weiteres „Bauland - Dorfgebiet“ an, wobei es im Norden mit einem Aufschließungsgebiet belegt ist. Im Süden grenzt die Widmung „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ an. Großräumig betrachtet wird der Siedlungsansatz von „Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ umschlossen.

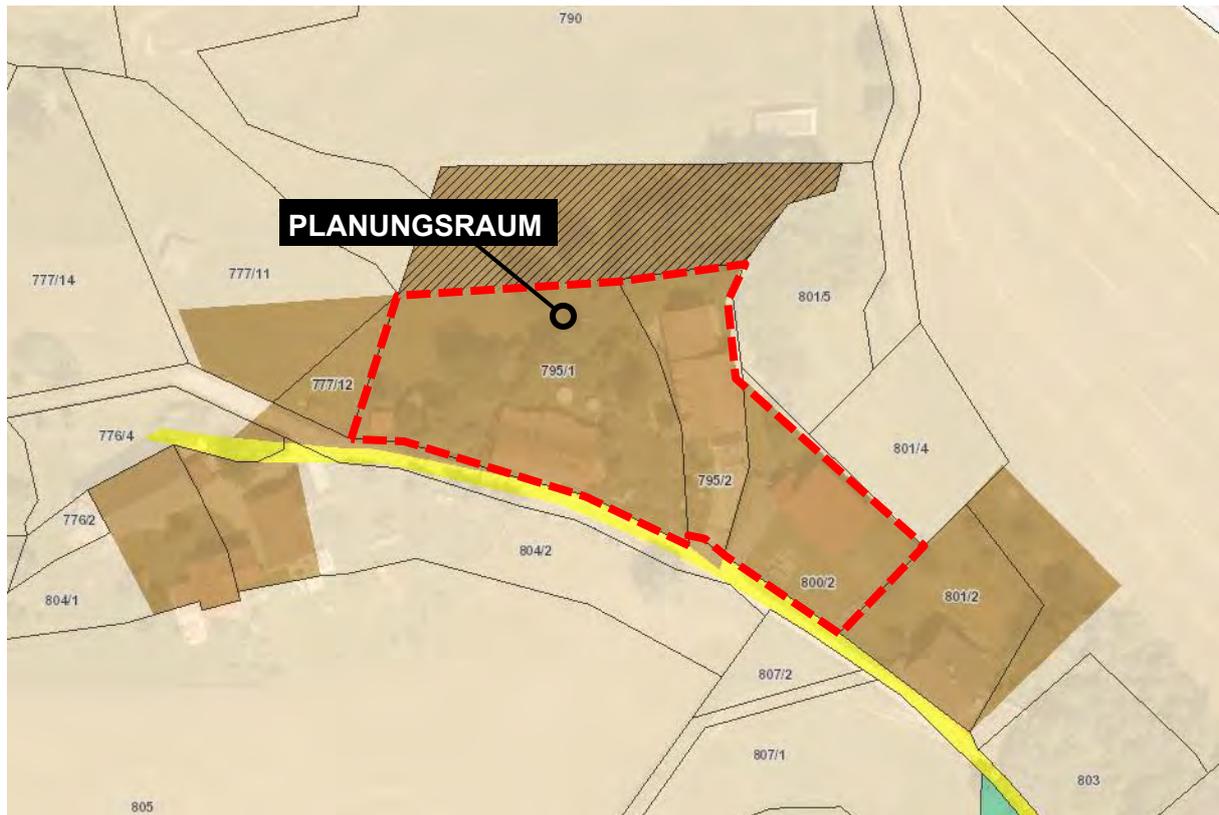


Abbildung 5: Ausschnitt des Flächenwidmungsplanes (Quelle: KAGIS)

## 6 BEBAUUNGSKONZEPT

Die im Planungsraum betroffenen Parzellen weisen bereits einen baulichen Bestand auf. Für die Parzelle 795/2 gibt es eine vorliegende Einreichplanung. Die Einzelgaupen des Dachgeschosses werden bereinigt und das erneuerte Dach mit einer Photovoltaikanlage versehen, der nördliche Gebäudeteil wird rückgebaut und anstatt der Baukubatur eine Terrasse errichtet.

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch diese Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Stand: 26.09.2022

