



Zahl: **A-2023-1210-00049**

Betreff: **Teilbebauungsplan „Ebenberger Gründe“**

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Dellach im Drautal

vom 06.11.2023, Zl.: A-2023-1210-00049

mit der der Teilbebauungsplan „Ebenberger Gründe“ erlassen wird

Gemäß den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl Nr. 59/2021, 3. Hauptstück, 7. Abschnitt, § 48 wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke 137/1, 140/12, 140/14, 158/1 TLW., 158/3 TLW., 158/6 TLW., 159/1 TLW., alle KG Dellach im Drautal, mit einer Gesamtfläche von ca. 12.143 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage).

II. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Größe der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den einzelnen Bebauungsbereichen wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen vorgeschrieben.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und bauliche

Anlagen (z. B. Trafo), für allgemein nutzbare Garagen oder Lagerboxen sowie für allgemein nutzbare Erholungsflächen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (3) Die maximal zulässige GFZ wird wie folgt festgelegt:

a) bei offener Bauweise für Geschoßwohnbau	0,8
b) bei geschlossener Bauweise mit max. 2 Vollgeschoße	0,6
c) bei offener und halboffener Bauweise für Einfamilienhausbebauung mit max. 2 Vollgeschoße	0,6
- Mit dem Zeichen →Ⓟ wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Baubedingungen darauf hingewiesen.
- (4) Als Bruttogeschoßfläche bei Vollgeschoßen gelten die Flächen der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand.
- (5) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die GFZ einzurechnen, dessen fertige Raumhöhe 2,00 m und mehr bei einer Breite von mindestens 3,00 m beträgt.
- (6) Loggien mit dreiseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sowie Wintergärten sind in die GFZ einzurechnen.
- (7) Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude mit einer Fläche von insgesamt 40 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.
- (8) Balkone, Terrassen (auch mit Sonnenschutzdächern), überdachte Müllplätze, Fahrradabstellplätze udgl. bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt.

§ 4

Bauweise

- (1) Im Planungsgebiet werden die offene, die halboffene und die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.
- (2) Eine offene Bauweise ist jene Bauweise, bei welcher Gebäude allseits freistehen.
- (3) Eine halboffene Bauweise ist gegeben, wenn Hauptgebäude oder Garagen bzw. überdachte Stellplätze an einer Seite überwiegend (das heißt mehr als 50

%) an der Grundstücksgrenze errichtet werden; sonstige Nebengebäude oder bauliche Anlagen bleiben bei der Beurteilung der Bebauungsweise unberücksichtigt. Mit dem Zeichen → ⑤ wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

- (4) Eine geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Grundstücksgrenzen bzw. Nachbargebäuden angebaut werden.
- (5) Die jeweils zulässigen Bebauungsweisen für die einzelnen Verordnungsbereichen sind der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen zu entnehmen.

§ 5 Geschoßanzahl

- (1) In den Verordnungsbereichen 1, 2, 4 und 5 ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 2 Vollgeschoßen zulässig.
- (2) Im Verordnungsbereich 3 ist die Errichtung eines Gebäudes mit max. 3 Vollgeschoßen zulässig.
- (3) Im Verordnungsbereich 4 ist die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschoßen verpflichtend. Mit dem Zeichen → ⑤ wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.
- (4) Kellergeschoße dürfen max. 50 cm (gemessen ab der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes) aus dem natürlichen Gelände ragen.
- (5) Die Regelgesamtgeschoßhöhe eines Vollgeschoßes kann max. 3,50 m betragen.

§ 6 Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt nordseitig über das bestehende Gemeindestraßennetz.
- (2) Aus westlicher Richtung ist eine weitere Anbindung von der L2 - Steiner Straße in das Planungsgebiet vorgesehen.
- (3) Als Regelparzellenbreite für das Verkehrswegenetz im Planungsgebiet werden 6,00 m festgelegt.
- (4) In den Endbereichen der Fahrwegparzellen in den Verordnungsbereichen 1 und 2 wird die Mindestparzellenbreite von 8,00 m festgelegt.
- (5) Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.
- (6) In den Verordnungsbereichen 1, 2, 4 und 5 werden pro Wohneinheit 2 PKW-Abstellplätze vorgeschrieben.

- (7) Im Verordnungsbereich 3 (Geschoßwohnbau) werden pro Wohneinheit 1,5 PKW-Abstellplätze vorgeschrieben

§ 7 Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.
- (2) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (3) An die Baulinien kann mit der Außenwand von Gebäuden oder Gebäudeteilen herangebaut werden.
- (4) Bauliche Anlagen zur Gestaltung der Außenbereiche wie Stufenanlagen, Mauern, Gartenhäuser, Spielgeräte, Pools, Sonnenenergieanlagen, Einfriedungen u. ä. können außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
- (5) Carports können außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden, jedoch ist hin zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,00 m (gemessen ab Dachkante) einzuhalten. Ansonsten gelten für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen, Abstände und Abstandsflächen außerhalb der Baulinien, die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.

§ 8 Dachform und Dachfarben

- (1) Als zulässige Dachformen für Hauptgebäude werden das Satteldach oder das Walmdach festgelegt.
- (2) Für Satteldächer oder Walmdächer wird eine Dachneigung von 21° – 43° festgelegt.
- (3) Für Zubauten und Nebengebäude sind zusätzlich das Flachdach oder das Pultdach erlaubt.
- (4) Als Dachfarben sind dunkelrote, dunkelbraune und graue Farbtöne zulässig.
- (5) Deckungsmaterialien müssen entspiegelt sein.
- (6) Die Firstrichtung von Hauptgebäuden hat in dessen Längsachse zu erfolgen.

Mit dem Zeichen → ⑤ wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 9 Bau- und Grüngestaltung

- (1) Sonnenenergiepaneele (Photovoltaik- und Solaranlagen) auf Dächern sind in die Dachhaut zu integrieren oder dachparallel auszuführen.
- (2) Bei halboffener oder geschlossener Bebauungsweise sind für die jeweiligen Gebäudegruppen dieselben Dachformen und Dachfarben festzulegen.
- (3) Dachgauben und sonstige Konstruktionen zur Belichtung von Dachgeschoßräumen dürfen insgesamt maximal 1/3 der jeweiligen Traufenlänge betragen und müssen in ihrer Größe die Fensterproportionen und in ihrer Lage die Fensterachsen berücksichtigen.
- (4) Dachaufbauten wie Antennenanlagen, Kamine und sonstige technisch bedingte Aufbauten können die maximal erlaubte Gebäudehöhe im dafür notwendigen Ausmaß überschreiten.
- (5) Der Grünflächenanteil hat mindestens 30 % des Baugrundstückes zu betragen. Diesem Grünflächenanteil können sickerfähige Pflasterungen, Schotterflächen und mit Vegetation bedeckte Gründächer zugerechnet werden.
- (6) Die Bepflanzung von öffentlichen Straßen und Plätzen aber auch von Privatgrundstücken hat mit mindestens 20 heimischen Laubbäumen (HS, Mindestpflanzgröße 16/18) und heimischen Sträuchern und Stauden zu erfolgen.
- (7) Einfriedungen an den Grundgrenzen hin zu öffentlichen Erschließungsstraßen und Wegen dürfen bis zu einer Höhe von 1,80 m erfolgen. Davon darf die Höhe von Mauersockeln bis zu 50 cm betragen. Die Aufbauelemente sind in Form von transparenten Holz- oder Metallbauteilen herzustellen.
- (8) Privatgärten sind mit heimischen Laubbäumen, Obstbäumen, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Dies gilt insbesondere für die mit einem Bepflanzungsgebot belegten Bereiche. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.
- (9) Geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen des § 9, Abs. (1) bis (5) sind dann zulässig, wenn für das jeweilige Bauvorhaben in einem Gutachten der Ortsbildpflegekommission oder eines der Gemeinde beratenden Architekten und/oder Raumplaners der Nachweis erbracht wird, dass die Intentionen des Ortsbildschutzes gewahrt bleiben.

III. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Dellach im Drautal in Kraft.

- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Dellach im Drautal, Verordnung des Gemeinderates vom 06.10.2021, Zl.: A-2020-1210-00072, im Geltungsbereich dieser Verordnung außer Kraft.

Dellach im Drautal, am 16.11.2023

Der Bürgermeister:
Johannes Pirker

Anlage:

Planliche Darstellung (Teilbebauungsplan)