



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Eberndorf vom 30.06.2022, Zahl: D/9603/2022, mit der der Teilbebauungsplan „Gesundheitszentrum - Eberndorf“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen des § 48 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§1

Geltungsbereich

- 1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke .142, 390/5, 396/2, 395, 398/2 und tlw. 1184/15, alle KG 76102 Eberndorf, mit einer Gesamtfläche von ca.3112m².
- 2) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.
- 3) Der Teilbebauungsplan ergänzt den für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Eberndorf erlassenen textlichen Bebauungsplan vom 30.10.2003, Zahl: 031-3/6057/2003, dessen Bestimmungen, soweit sie nicht durch die Festlegungen dieses Teilbebauungsplanes im Einzelnen abgeändert werden, vollinhaltlich wirksam bleiben.

§ 2

Mindestgröße und Begrenzung der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 700m² festgelegt.
- (2) Als Baugrundstück gilt eine Fläche, die aus mehreren zusammenhängenden, im selben Besitzstand stehenden Grundstückspartellen besteht und die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet ist.
- (3) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken für die Geschoßflächenzahl sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind.
- (4) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom-, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen und Straßen) unterschritten werden.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Brutto-Geschoßflächen aller entstehenden Gebäude zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die zu berücksichtigende maximale Geschoßflächenzahl zur baulichen Ausnutzung des Baugrundstückes beträgt 0,7.
- (3) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Bruttogrundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Bruttogrundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion). Loggien sind in die Berechnung einzubeziehen, ebenso Garagen, Nebengebäude, Wintergärten und dgl.
- (4) Vorhaben nach §7 Abs.1 K-Bo idgF, Balkone u.ä. sowie an drei Seiten offene Vordächer sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
- (5) Bei Keller- oder Tiefgeschoßen ist jene Fläche der Geschoße eines Gebäudes in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante (Oberkante Erdgeschoßfußboden) mehr als 1,0m aus dem unmittelbar anschließenden Bestandsgelände herausragt.

- (6) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 4

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehen und nicht an einer Nachbargrundgrenze errichtet werden.

§ 5

Geschoßanzahl - Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschoßanzahl bestimmt
- (2) Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschoßen festgelegt.
- (3) Eine Kniestockaufmauerung im Dachgeschoß ist nur in geringem techn. Ausmaß zulässig, etwa zur technisch einwandfreien Integration der obersten Geschoßdeckendämmung.
- (4) Kellergeschoß dürfen bis zu einem Meter das unmittelbar anschließenden Bestandsgelände überragen

§ 6

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Plan 01) ersichtlich gemacht.
- (2) Die Baulinie zur B82 Seebergstraße wird mit einem Abstand von mindestens 3,0m festgelegt.
- (3) Die Baulinie zum westlichen Nachbargrundstück werden für alle Gebäude mit einem Abstand der halben Verschneidungshöhe, mindestens jedoch mit 4,0m festgelegt. Im Bereich der Stirn- oder Giebelseite muß der Abstand zur Nachbargrundgrenze mindestens die halbe Verschneidungshöhe zuzüglich ein Viertel der First- bzw. Giebeldreieckshöhe betragen.
- (4) Die Baulinie zum Parkplatz im Norden ist im Plan 01 festgelegt. An die festgelegte Baulinie kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.

- (5) Von der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Vorplatz- und Freiflächengestaltung sowie Parkplatzgestaltung, weiters bauliche Anlagen der Infrastruktureinrichtung (u.a. Müllsammelplatz, udgl.), unterirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, wenn diese technisch oder betriebsspezifisch erforderlich sind und die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt werden können.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich und ergibt sich aus den Planungsraum umgebenden, öffentlichen Verkehrsflächen. Der Planungsraum wird über L 120 erschlossen.
- (2) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (3) Die Mindestbreite für die öffentliche Erschließungsstraße beträgt 5,0m.
- (4) Die Mindestbreite für den privaten Erschließungsweg beträgt 4,0m.
- (5) Der Verlauf und das Ausmaß des Gehweges ist im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt. Die Breite hat mindestens 2,0m zu betragen. Der Verlauf hat einen schematischen Charakter und ist in der Einreichplanung nachzuweisen.
- (6) Die Mindestanzahl der Stellplätze beträgt:
- 1 Stellplatz für 35m² Nutzfläche bei Nutzung als Büro, Ordination, Verwaltung, o.ä.
 - 1 Stellplatz für 30m² Verkaufsfläche
 - 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 60m² Wohnnutzfläche
 - 1,5 Stellplatz je Wohneinheit über 60m² Wohnnutzfläche
- (7) Für Bauvorhaben, die hier nicht näher bezeichneten Zwecken dienen, muss die Anzahl der Parkplätze gesondert ermittelt werden und ist in jedem Einzelfall im Baubescheid festzulegen.
- (8) Sind in einem Gebäude verschiedene Nutzungen vorgesehen, so sind die Stellplätze für jede Nutzungsart gesondert zu berechnen, jeweils aufzurunden und dann erst zu addieren.

- (9) Für die Gestaltung/funktionale Strukturierung der Flächen für den ruhenden Verkehr ist ein gesonderter Gestaltungsplan vorzulegen.
- (10) Die Stellplätze sind optisch entsprechend zu kennzeichnen.
- (11) Die Errichtung von Parkplätzen und die Errichtung interner Verkehrserschließungen im Bereich der Baulinien ist zulässig.

§ 8

Dachform / Dachfarbe / Firstrichtung

- (1) Im Planungsraum sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile werden keine Dachformen festgelegt.
- (2) Bei Flachdächern darf die Neigung maximal 5° betragen.
- (3) Die Hauptfirstrichtung von Satteldächern ist in der zeichnerischen Darstellung Plan01 festgelegt.
- (4) Für Nebengebäude werden keine Dachformen vorgegeben.

§ 9

Vorgaben für die äußere Gestaltung

Bei der Fassadengestaltung ist eine differenzierte Materialität zu verwenden. Holzfassaden sind zulässig.

§ 10

Grünanlagen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Gebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden sollen.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung (Plan 01) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Grünflächen sind mit mindestens 2,5m hohen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Der Baumabstand hat max. 8,0 m zu betragen.
- (3) Zur Gewährleistung hoher Qualität ist für die Parkplatzflächen im Bauverfahren ein gesonderter Grünflächenplan bzw. Außengestaltungsplan vorzulegen und umzusetzen.

- (4) Einfriedungen (Zäune, Hecken) dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschreiten.

3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 11

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Der Bürgermeister

Wolfgang Stefitz