



# Marktgemeinde Eberndorf

Bezirk Völkermarkt

A-9141 Eberndorf, Kirchplatz 1

Telefon 04236/2242-DW, Fax DW 52

Homepage: [www.eberndorf.at](http://www.eberndorf.at), e-mail: [eberndorf@ktn.gde.at](mailto:eberndorf@ktn.gde.at)

**Datum:** 30.10.2003  
**Auskünfte:** Franz Dobnik  
**Telefon:** 04236/2242-34  
**Fax:** 04236/2242-52  
**Email:** franz.dobnik@ktn.gde.at

## Erläuterungen

zur textlichen Bebauungsplanverordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Eberndorf vom 30. Oktober 2003, Zl. 031-3/6057/2003.

### zu § 1: WIRKUNGSBEREICH

Die Verordnung ist für alle als „Bauland“ gewidmeten Flächen, welche im Flächenwidmungsplan als solche gewidmet sind wirksam. Sie bezieht sich also nicht auf Flächen, die als „Grünland“ mit verschiedenen spezifischen Nutzungen gewidmet sind.

Neben dem generellen Bebauungsplan sind auch Teilbebauungspläne möglich und sinnvoll. Durch diese wird im Einzelfall besser auf Gegebenheiten Rücksicht genommen, und so auch eine optimale Nutzung von Bauland im Zusammenspiel mit zukunftsorientierter, zielstrebigem Raumordnung erreicht (sozialer Wohnbau).

### zu § 2: BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

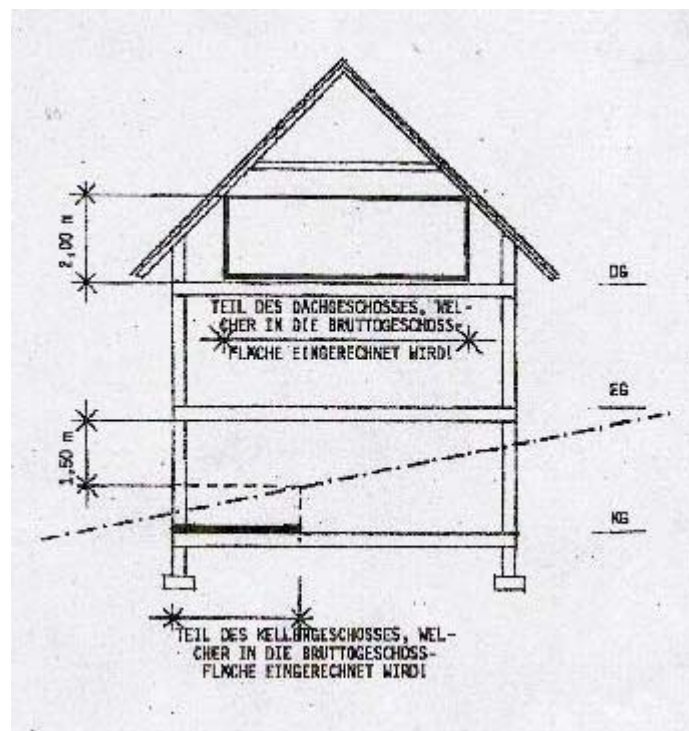
Bebauungsdichte ist die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstücks. Diese wird durch die **Geschossflächenzahl (GFZ)** ausgedrückt und bestimmt. Sie ist abhängig von der Widmung und der Lage des jeweiligen Grundstückes (Ortskern). Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird definiert durch das Verhältnis der Gesamtfläche der Geschosse (= **Bruttogeschossfläche**) zur Grundstücksgröße (= **Nettobauland**).

**GFZ** = Bruttogeschossfläche : Nettobauland

1. **Bruttogeschossfläche** = diejenige Fläche eines jeden Geschosses, die sich durch die Messung von Außenmauern zu Außenmauern ergibt, wobei Terrassen und Balkone sowie an drei Seiten offene bauliche Anlagen wie Sonnenschutzdächer, Carport etc., nicht in die Berechnung miteinbezogen werden, wohl aber fünfseitig umschlossene Bereiche wie Loggien etc..

Jener Teil eines Geschosses, welcher mehr als 1,50 m aus dem Urgelände hervorragt ist in die Berechnung aufzunehmen. Bei Dachräumen ist jener Teil in die Berechnung einzubeziehen, der eine Raumhöhe von mehr als 2,00 m aufweist.

Welche Teile eines Kellergeschosses oder Dachgeschosses in die Bruttogeschossfläche einzurechnen sind, ist in der zeichnerischen Darstellung erläutert.



2. **Nettobauland:**

Dieser Begriff ist bereits im § 2 Abs. 3 der Verordnung umfassend definiert.

### zu § 3: MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

Für die Mindestgröße von Baugrundstücken sind in der Verordnung unterste Grenzwerte angegeben, die mit Ausnahme der Bestimmungen des Abs. 2 nicht mehr unterschritten werden dürfen.

Ein Grundstück mit Mindestgröße ist nur teilbar, wenn geringe Teilflächen bis zu max. 10 % für eine verkehrsgerechte Erschließung benötigt werden.

Bei Parzellierungen größerer, zusammenhängender Flächen soll die Größe der Baugrundstücke in einem eigenen Teilbebauungsplan festgelegt werden.

### zu § 4: BAULICHE AUSNUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Unter verdichteter Bauweise sind Wohnanlagen (sozialer Wohnbau), Gruppenwohnbau, Reihenhausanlagen etc. zu verstehen. Diese Bauweise bedingt eine erhöhte Bebauungsdichte.

### zu § 5: BEBAUUNGSWEISE

Generell wird der offenen Bauweise der Vorzug gegeben, sodass die Bebauung optimal auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden kann.

**Offene Bauweise** = wenn Gebäude innerhalb der für diese Bauweise festgelegten Baulinien erreicht werden.

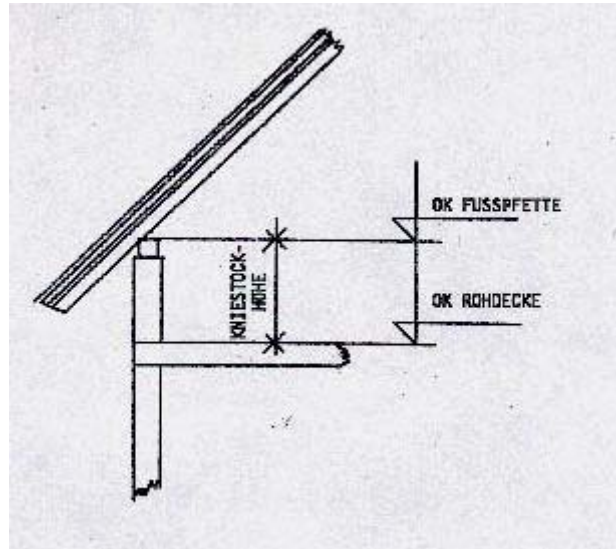
**Halboffene Bauweise** = wenn Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert und nach allen Seiten innerhalb der für die offene Bauweise festgelegten Baulinien errichtet werden, wenn eine beidseitige Bebauung sichergestellt ist.

**Geschlossene Bauweise** = wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

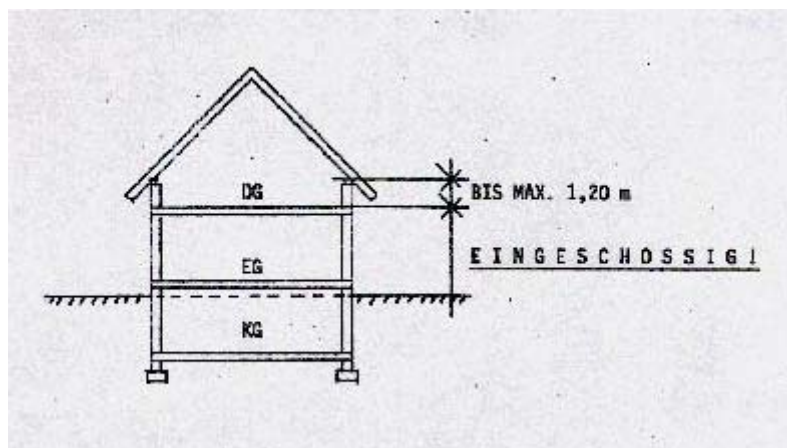
## zu § 6: ANZAHL DER GESCHOSSE

### Definition der Kniestockhöhe

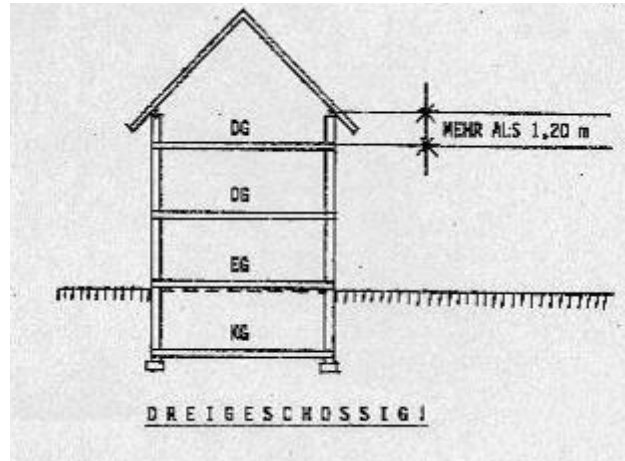
**Kniestockhöhe** = das Höhenmaß zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Fußpfette.



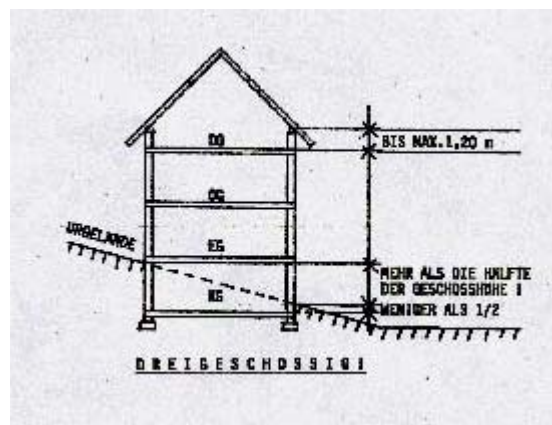
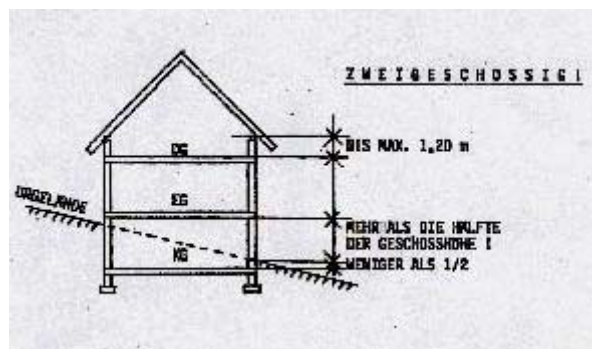
### Einbeziehung des Dachraumes in die Anzahl der Geschosse:



Einbeziehung des Dachraumes in die Anzahl der Geschosse:



Einbeziehung des Kellergeschosses in die Anzahl der Geschosse:



## zu § 7: AUSMASS DER VERKEHRSFLÄCHEN

Die Festlegung von Mindestbreiten der Aufschließungsstraßen ist im Interesse der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs erforderlich.

**Aufschließungsstraßen** = Straßen, die der Erschließung von Bauparzellen dienen und eine Verbindung mit einer öffentlichen Straße haben. Die angegebenen Breiten sind Mindestbreiten.

Bei der Festlegung der Breite von Aufschließungsstraßen ist nicht von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern es ist vielmehr zu prüfen, ob auf Grund der öffentlichen Widmungsgegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können. So sind z.B. auch angrenzende noch nicht erschlossene und nicht bebaute Baulandflächen in die Anzahl der möglichen Neuerschließung von Baugrundstücken einzurechnen.

Die Bestimmung des Abs. 2 dient der Ermittlung der Anzahl möglicher Baugrundstücke bei noch nicht geteilten Grundflächen.

Die Anordnung von **Umkehrplätzen** am Ende von Sackgassen gemäß Abs. 3 ist unerlässlich.

Die für den ruhenden Verkehr nachzuweisenden Pkw - Abstellplätze sind am betreffendem Grundstück oder in einem Umkreis von maximal 100,00 m Luftlinie, gemessen vom gegenständlichen Objekt, anzuordnen.

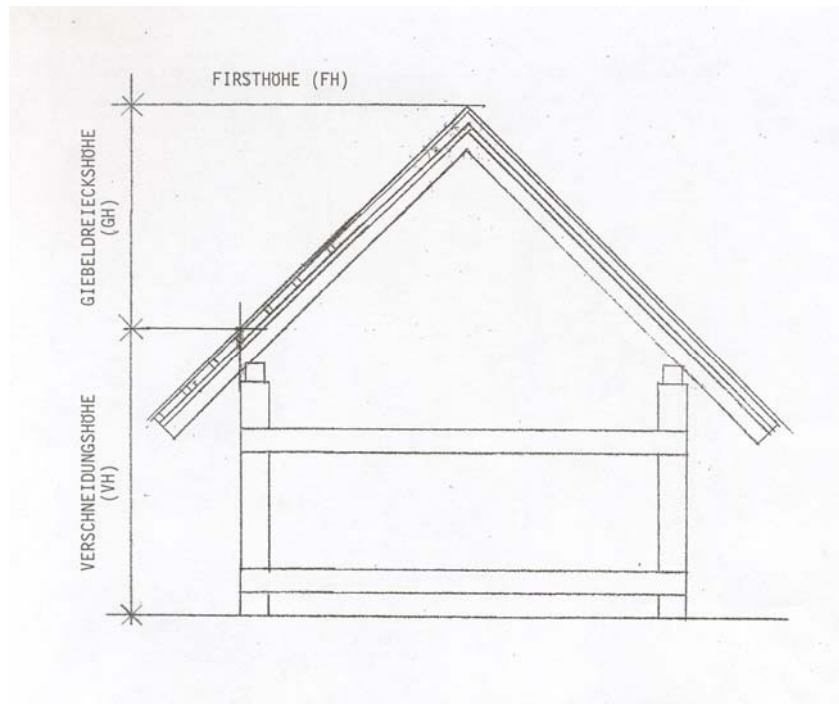
## zu § 8: BAULINIEN

Unter Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes zu verstehen, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.

### **Definition der Verschneidungs- und Giebeldreieckshöhe**

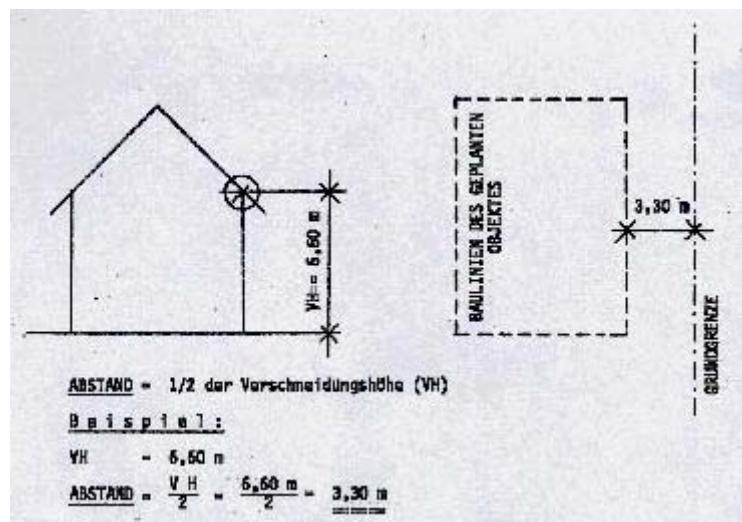
**Verschneidungshöhe** = die Höhe der Außenkante der Außenmauer, gemessen vom Urgelände bis zur Verschneidungslinie mit der Dachhaut.

**Giebeldreieckshöhe** = die Höhe des Giebels, gemessen von der Verschneidungshöhe bis zum Firstverschneidungspunkt.

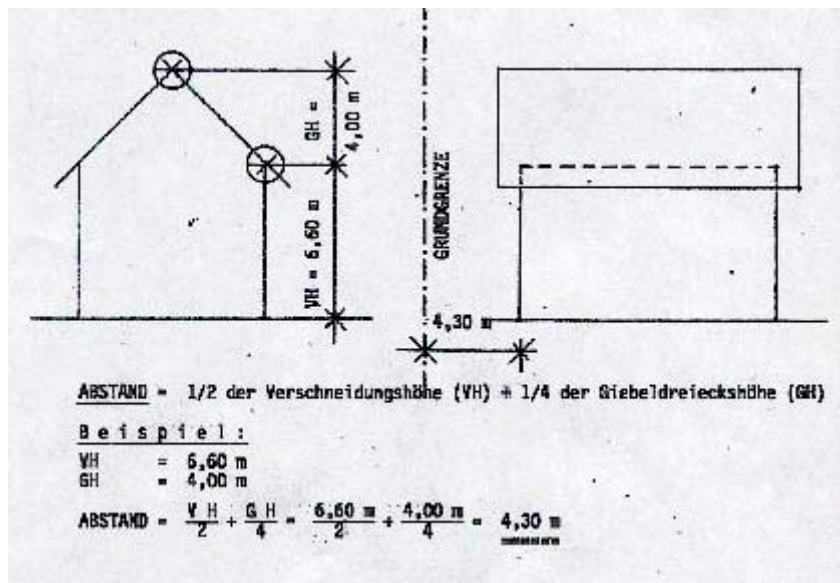


Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob von einem Gebäude die Längsseite (= Traufseite) oder die Giebelseite der Nachbargrundstücksgrenze zugewandt ist. Bei Anordnung der Giebelseite zur Nachbargrundstücksgrenze muss der Abstand des Gebäudes zu dieser Grundstücksgrenze entsprechend größer sein.

### Längsseite zur Nachbargrenze



### Giebelseite zur Nachbargrenze



Ein Nebengebäude ist ein Gebäude, das mit dem Hauptgebäude keine Einheit eingeht aber diesem zu dienen bestimmt ist, wie Garage, Stallungen, Gartengerätehäuschen, Glashäuser, Wirtschaftsgebäude und dgl..

### zu § 9: DACHFORM UND FIRSTRICHTUNG

Neben der Fassade ist die Dachform prägender Bestandteil eines Bauwerkes. Diese ist somit bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit der umgebenden Dachlandschaft mitentscheidend für das Ortsbild. Eine Angleichung an die Dachlandschaft kann jedoch nur erzielt werden, wenn Rücksicht auf den Bestand genommen wird.

Es ist in Kärnten üblich, dass die Firstrichtung parallel zur längeren Seite des Hauses verläuft und nicht quer dazu. Die Ausbildung von Nebenfirsten ist möglich. Bei eingebundenen Dächern soll die Dachform des Haupthauses übernommen werden.

Mit der Art der Dachform soll auch die Neigung bestimmt werden. Bei Krüppelwalm- und Schopfdächern ist die Abwalmung steiler oder zumindest gleich steil wie das Hauptdach auszubilden. Prinzipiell wird die Dachneigung aus dem Gesamteindruck der umgebenden Dachlandschaft und dem Baukörper zu ermitteln sein. Bei Abschleppungen sind überlange, einseitige Dachflächen durch einen verflachten Knick in der Fläche zu vermeiden.



Schopfdächer sind um ein gewisses Maß an Proportionen einzuhalten, und an Maßverhältnisse gebunden. diese ergeben sich aus traditionellen Beständen des Kärntner Raumes. Darauf ergibt sich, dass Schopfdächer so zu errichten sind, dass das Verhältnis der Längsseite zur Breitseite des Gebäudes mindestens 3 : 2 beträgt und die lichte Höhe der Ansatzluke mindestens 50 cm aufweist.

Eine ortsbildrelevante Rolle spielen auch die Dachgaupen, sie sollten ebenfalls an bestimmte Proportionsverhältnisse zum Hauptdach gebunden sein. Die Gaupenlänge gemäß Abs. 3 ist am Fuße der Gaupe zu messen.

Insgesamt ist von der Farbe der Eindeckung her keiner der Vorzug zu geben. Im verbauten Gebiet soll sich die Dachfarbe nach der dominierenden Dachlandschaft der umliegenden Bebauung richten. Intensive, regionale untypische Farbgebung ist zu vermeiden.

## **zu § 10: GRÜNLAND UND INFRASTRUKTUREINRICHTUNG**

Zur Erreichung der im örtlichen Entwicklungskonzept, sowie der in der örtlichen Raumplanung der Gemeinde festgelegten Ziele, und zur Verbesserung der örtlichen Infrastruktur können gemeinnützige Maßnahmen verlangt werden. Dies gilt sowohl bei der Neuerschließung und Teilung von Bauland, als auch bei der Errichtung von größeren Bauvorhaben (z. B. Wohn- und Gewerbeanlagen). Kriterium ist das öffentliche Interesse der Gemeinde unter Berücksichtigung der öffentlichen Gegebenheiten und Strukturen.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:  
Josef Pfeifer