



GZ: A-2023-1210-00049/0001

Betrifft: **Teilbebauungsplan „Ebenberger Gründe“**

KUNDMACHUNG

Die Gemeinde Dellach im Drautal beabsichtigt gemäß §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBI. Nr. 59/2021, für die Grundstücke 137/1, 140/12, 140/14 und Teilflächen der Grundstücke 158/1, 158/3 158/6 und 159/1, alle KG 73103 Dellach im Drautal den

Teilbebauungsplan „Ebenberger Gründe“

zu erlassen.

Der Verordnungsentwurf sowie sämtliche planliche Darstellungen und sonstige Unterlagen liegen im Gemeindeamt Dellach im Drautal auf. Sie können in die diesbezüglichen Unterlagen während der Auflagefrist in der Zeit vom

10. August 2023 bis einschließlich 06. Oktober 2023

Einsicht nehmen. Sie sind auch im Internet unter www.dellach-drau.gv.at abrufbar.

Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf des Teilbebauungsplanes zu erstatten.

Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt Dellach im Drautal gegen den Entwurf schriftlich eingebrochenen und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Teilbebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Dellach im Drautal, 10.08.2023

Der Bürgermeister:

Johannes Pirker

Kundgemacht

- durch Anschlag an der Amtstafel vom 10.08.2023 bis 06.10.2023
- durch Veröffentlichung im Internet unter: www.dellach-drau.gv.at → Amtstafel
- Elektronisch geführtes Amtsblatt der Gemeinde Dellach im Drautal

Verteiler:

1. sämtliche betroffene Grundeigentümer
2. angrenzende Gemeinden:
 - Marktgemeinde Kötschach-Mauthen, 9640 Kötschach-Mauthen 390, koetschach-mauthen@ktn.gde.at
 - Gemeinde Dellach im Gailtal, Dellach 65, 9635 Dellach im Gailtal, dellach-gail@ktn.gde.at
 - Marktgemeinde Oberdrauburg, Marktplatz 1, 9781 Oberdrauburg, oberdrauburg@ktn.gde.at
 - Gemeinde Irschen, Irschen 41, 9773 Irschen, irschen@ktn.gde.at
 - Gemeinde Berg im Drautal, Berg 121, 9771 Berg im Drautal, berg-drau@ktn.gde.at
 - Marktgemeinde Greifenburg, Hauptstraße 240, 9761 Greifenburg, greifenburg@ktn.gde.at
 - Gemeinde Rangersdorf, Rangersdorf 40, 9832 Rangersdorf, rangersdorf@ktn.gde.at
 - Gemeinde Stall, Stall 6, 9832 Stall, stall@ktn.gde.at
3. Amt der Kärntner Landesregierung:
 - 3.1 Abteilung 15 – Kompetenzzentrum Standort, Raumordnung und Energie
 - UAbt. Rechtliche und Fachliche Raumordnung, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee, abt15.post@ktn.gv.at
 - 3.2 Abteilung 8 – Kompetenzzentrum Umwelt, Energie und Naturschutz, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, abt8.post@ktn.gv.at
 - 3.3 Abteilung 9 – Kompetenzzentrum Straßen und Brücken, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, abt9.post@ktn.gv.at
 - 3.4 Abteilung 10 – Kompetenzzentrum Land- und Forstwirtschaft, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee, abt10.post@ktn.gv.at
 - Regionalbüro Spittal/Drau, Tiroler Str. 16, 9800 Spittal a. d. Drau, abt10.regbuerosp@ktn.gv.at
 - 3.5 Abteilung 12 – Wasserwirtschaft, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, abt12.post@ktn.gv.at
 - Wasserwirtschaft Spittal/Drau, Lutherstraße 6-8, 9800 Spittal an der Drau, abt12.postsp@ktn.gv.at
4. Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau (Baubezirksamt, Bezirksforstinspektion, Gesundheitsamt, Gewerbereferat, Grundverkehrsreferat), Tiroler Straße 16, 9800 Spittal a. d. Drau, bhsp.bba@ktn.gv.at, bhsp.bfi@ktn.gv.at, bhsp.gesundheitsamt@ktn.gv.at, bhsp.gewerberecht@ktn.gv.at, bhsp.grundverkehr@ktn.gv.at
5. Straßenbauamt Spittal a. d. Drau, Feichtendorf 16, 9851 Lieserbrücke, abt9.spittal@ktn.gv.at
6. Agrarbehörde erster Instanz – Dienststelle Villach, Meister-Friedrich-Straße 4, 9500 Villach, abt10.agrarbehoerdevl@ktn.gv.at
7. Dienststelle für Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Kärnten, Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach, sektion.kaernten@die-wildbach.at
8. Kammer für Land und Forstwirtschaft in Kärnten, Museumgasse 5, 9010 Klagenfurt a. W., agrarwirtschaft@lk-kaernten.at
9. Kammer für Arbeiter und Angestellte in Kärnten, Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt am Wörthersee, arbeiterkammer@akktn.at
10. Wirtschaftskammer Kärnten, Bahnhofstraße 42, 9021 Klagenfurt am Wörthersee, wirtschaftspolitik@wkk.or.at
11. Militäركommando für Kärnten, Mießtaler Straße 11, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, milkdk@bmlvs.gv.at
12. Bundesdenkmalamt, Alter Platz 30, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, kaernten@bda.at
13. Kärntner Landesmuseum, Museumgasse 2, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, willkommen@landesmuseum.ktn.gv.at
14. KELAG, jeweilige örtlich zuständige Betriebsstelle: KNG Kärnten Netz GmbH – Betriebsstelle Spittal/Drau, Tiroler Straße 5, 9800 Spittal a. d. Drau, spittal.netzkundenservice@kaerntennetz.at
15. Austrian Power Grid-AG, Wagramer Straße 19, 1220 Wien, apg@apg.at
16. Raumplanungsbüro RPK ZT-GmbH, Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt am Wörthersee office@rpk-zt.at

17. Gemeinde Dellach im Drautal zur öffentlichen Kundmachung
- Amtstafel
 - Homepage (www.dellach-drau.gv.at)
 - Elektronisch geführtes Amtsblatt (https://www.amtstafel.at/Gemeindeverordnungen_Ktn)

Hinweis: Es wird ersucht, Stellungnahmen in digitaler Form (E-Mail) zu übermitteln!
E-Mail-Adresse der Gemeinde: dellach-drau@ktn.gde.at

	Unterzeichner	Gemeinde Dellach im Drautal
	Datum/Zeit-UTC	2023-08-10T09:00:18+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	594965291
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://www.dellach-drau.at/amtssignatur	

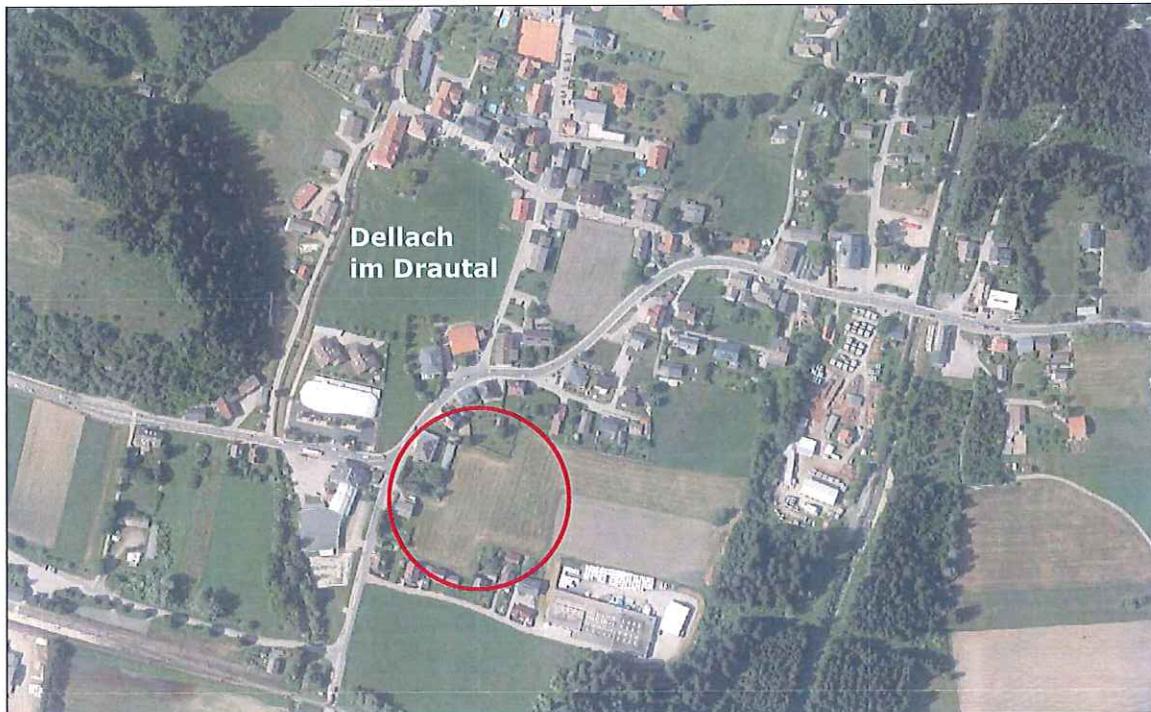


GEMEINDE DELLACH IM DRAUTAL

TEILBEBAUUNGSPLAN EBENBERGER GRÜNDE

GP 137/1, 140/12, 140/14, 158/1 TLW., 158/3 TLW., 158/6 TLW., 159/1 TLW.,
ALLE KG DELLACH IM DRAUTAL

TEILBEBAUUNGSPLAN GEM. § 48 K-ROG 2021, LGBL. NR. 59/2021



VERORDNUNG

ERLÄUTERUNGEN

ANLAGE – ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER
FESTGELEGTEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

ANHANG – TEILUNGS- UND BEBAUUNGSKONZEPT EBENBERGER GRÜNDE

VERFASSER:
RAUMPLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN
MIESSTALER STRASSE 18
9020 KLAGENFURT

KUNDMACHUNGSEXEMPLAR

GZ:22035-VO-03
KLAGENFURT A.W., AM 07.08.2023

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Dellach im Drautal

vom, Zl.

mit der der Teilbebauungsplan „Ebenberger Gründe“ erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBI 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. 12.230 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 Bebauungsbezirken 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 Bebauungsweise für Geschoßwohnbau | 0,8 |
| b) bei geschlossener Bebauungsweise mit max. 2 Vollgeschoße | 0,6 |
| c) bei offener und halboffener Bebauungsweise für
Einfamilienhausbebauung mit max. 2 Vollgeschoße | 0,5 |
- Mit dem Zeichen →ⓧ wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen 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 usw. bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt.

§ 4 Bebauungsweise

- (1) Im Planungsgebiet werden die offene, die halboffene und die geschlossene Bebauungsweise vorgeschrieben.
- (2) Eine offene Bebauungsweise ist jene Bauweise, bei welcher Gebäude allseits freistehen.
- (3) Eine halboffene Bebauungsweise 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 →ⓧ 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 → 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 Abstandsf lächen außerhalb der Baulinien, die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBI. 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) Deckungsmaterialen müssen entspiegelt sein.
- (6) Die Firstrichtung von Hauptgebäuden hat in dessen Längsachse zu erfolgen.

Mit dem Zeichen →⊗ 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 die 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 _____

Die Bürgermeisterin

Johannes Pirker

Angeschlagen am _____

Abgenommen am _____

GEMEINDE DELLACH IM DRAUTAL
ANLAGE **ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER
FESTGELEGTEN BEBAUUNGSBEDIN-
GTEI BERÄLLIGUNGSPLAN "EBENBERG"**

ANLAGE **ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER
FESTGELEGTEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
TEIL REBALIINGSPLAN "EBENBERGER GRÜNDE"**

- • • Planungsgebietsgrenze
- • • Grenze zwischen unterschiedlichen

Bebauungsbedingungen
Baulinie ohne Anbauverpflichtung nur
für eingeschossige Bebauung

Baulinie ohne Anbauverpflichtung
für zwei- und dreigeschossige Bebauung
Überbaubare Fläche im Baukasten Dorfgebiet

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

- Bepflanzungsgebot → Nutzungsschablone zum Verordnungsbereich

Bebauungswweise	o ... offene Bebauung h ... halboffene Bebauung g ... geschlossene Bebauung
Industriegröße des Ausgangsstückes Inv. Geschäftsa-	max

Geschossanzahl (GfZ)	
	II ... Erdgeschoss + 1. Obergeschoss
	III ... Erdgeschoss + 2. Obergeschoss
Architektur und Bauausführung	Wohnnutzung (Gemäß K-GrLG § 3 Abs. 5)

D ... Satteldach
D/D ... Walmdach

Kataster Voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)

→ **V**erweis auf den Wortlaut der Verordnung

Maßskalen in Meter
Bebauungsvorschlag

abgetroffene Parzellen: 137/1, 140/12, 140/14, 158/1 llw., 158/3 llw., 158/6 llw.,
159/1 llw. alle KG Döllach im Drauall

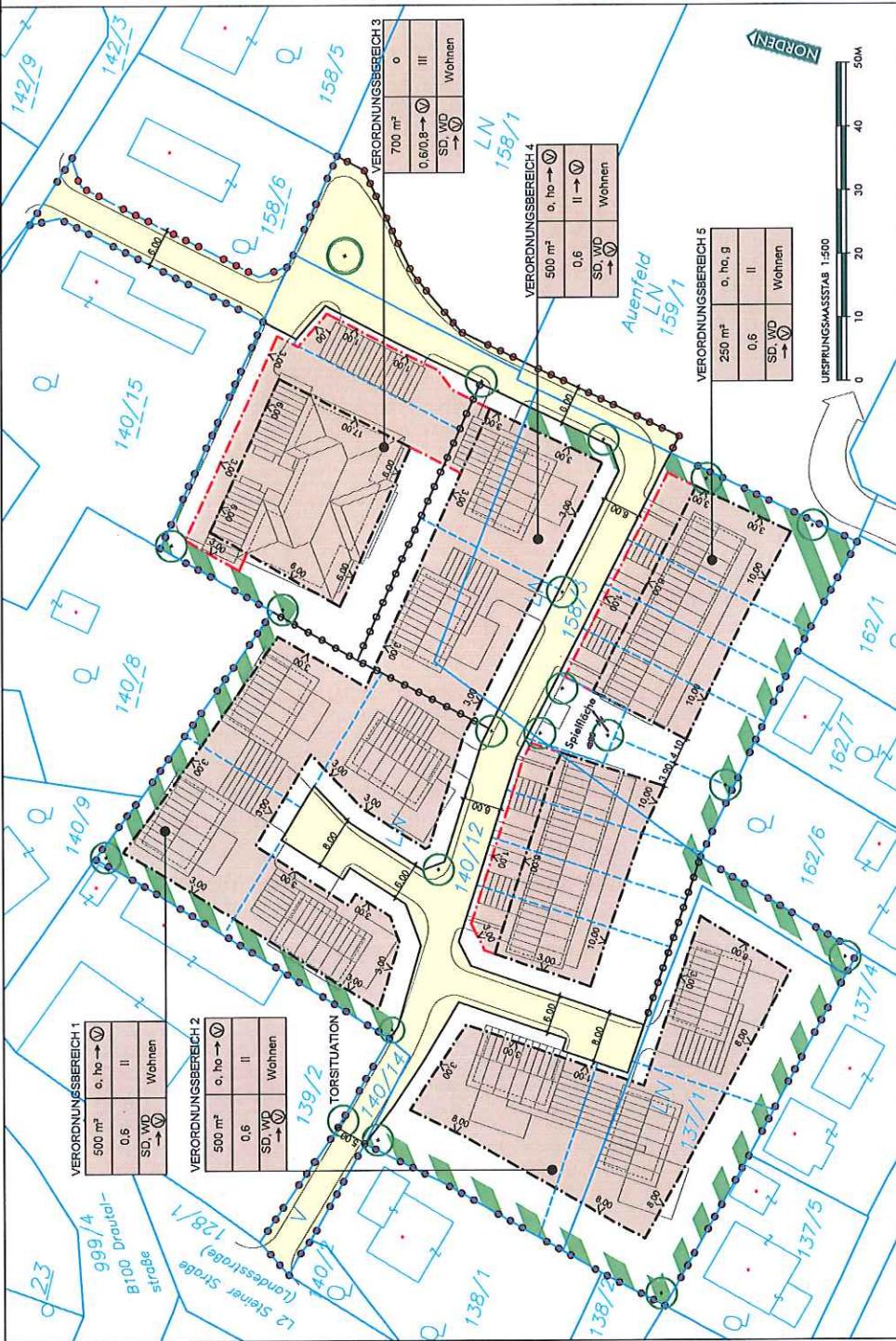
„samthäfte des Planungsgebieles: Ca. 12.230 m² (lt. DKM) „bebauungsplan gemäß K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021,

Hauptstück, 7. Abschnitt, § 48

TAG DER KUNDGABUNG DER VERORDNUNG IM
ELEKTRONISCHEN AMTSBLATT DER
GEMEINDE DELLAACH IM DRAUTAL.

BRUNNEN

卷之三



Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

1. Begründung der Planung

Der vorliegende Teilbebauungsplan soll die raumordnungsfachlich relevanten Bebauungsbedingungen für die bauliche Entwicklung von Teilen der Ebenberger Gründe im zentralen Ortsgebiet von Dellach festlegen.

Das Planungsgebiet ist Bauland Dorfgebiet gewidmet und mit einem Aufschließungsgebiet belegt. Aufgrund der zentralen Lage und der umgebenden Strukturen ist die beabsichtigte Nutzung zu Wohnzwecken als sehr günstig im Rahmen einer sinnhaften Ortsentwicklung zu bezeichnen.

Durch eine maßvollen Verdichtung der Bebauung soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Das Vorantreiben einer innerörtlichen Bauentwicklung stellt zudem eine wesentliche Zielsetzung des K-ROG 2021 sowie des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Dellach im Drautal dar.



2. Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Erlassung von Teilbebauungsplänen bildet seit 01.01.2022 das neue Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021). Die Vorgaben für Teilbebauungspläne sind im § 48 dieses Gesetzes geregelt.

Als Mindestinhalte von Teilbebauungsplänen werden in § 48 Abs. 5 & 11 K-ROG 2021 folgende Bebauungsbestimmungen festgelegt:

- Bebauungsweise
- Verlauf der Verkehrsflächen
- Begrenzung der Baugrundstücke
- Baulinien

Weiters können in Teilbebauungsplänen Inhalte des Generellen Bebauungsplanes neu geregelt werden, wie etwa folgende Bestimmungen:

- Mindestgröße der Baugrundstücke
- Bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke
- Geschoßanzahl oder Bauhöhe
- Ausmaß der Verkehrsflächen

Darüber hinaus können in Teilbebauungsplänen gemäß § 48 Abs. 5 Z 6-13 K-ROG 2021 optional auch folgende Inhalte aufgenommen werden:

- Flächen für den ruhenden Verkehr
- Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung
- Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen
- Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung uä.),
- die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume uä.
- die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe uä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen
- Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind
- Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Baustufen)

3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes



Planungsgebiet mit umgebender Bebauung (Quelle: KAGIS)

Die Ebenberger Gründe befinden sich im südöstlichen Ortsgebiet von Dellach im Drautal. Nördlich, westlich und südlich wird das Feld von bestehender Bebauung aus unterschiedlichen Bauperioden umgeben. Die Gebäude sind größtenteils zweigeschossig und verfügen überwiegend über Sattel oder Walmdächer. Im nordseitig anschließenden Neubaugebiet befinden sich unter anderem auch Wohnobjekte mit flachgeneigten Pultdächern. Im Südosten besteht ein Gewerbebetrieb mit einer vergleichsweise großmaßstäblichen Betriebshalle. Das dort angesiedelte Unternehmen erzeugt vorgefertigte Feuchträume für Hotels und Wohnheime und wird über eine Fahrstraße am Südrand des Siedlungsgebietes eigenes erschlossen. Ein direkter Bezug zum gegenständlichen Planungsgebiet liegt nicht vor.

Im nördlichen Anschluss an die bestehende Betriebshalle sind die Ackerflächen im Ausmaß von ca. 1,5 ha als Bauland Gewerbegebiet und mit einem Aufschließungsgebiet belegt. Im Falle einer widmungskonformen Nutzung dieser Gewerbeflächen sind hin zu den westlich und nördlich angrenzenden Siedlungsgebieten, die als Bauland Dorfgebiet gewidmet sind, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Wenn jedoch diese Flächen (GP 158/1 und GP 159/1, KG Dellach im Drautal) in Bauland Dorfgebiet umgewidmet werden, ist der Immissionschutzstreifen im nördlichen Anschluss an das bestehende Betriebsgelände zu situieren. Weiters ist lt. Umweltabteilung des Landes ein Konzept zur Verbringung der anfallenden Oberflächenwasser hin zum Rietschbach zu erarbeiten.

Dieser Entwicklung wäre aus ortsteilplanerischer Sicht der Vorzug zu geben. Dazu wären im Rahmen der anstehenden Evaluierung des Örtlichen Entwicklungs-konzeptes der Gemeinde Dellach im Drautal entsprechende Vorgaben festzulegen.

Lebensmittler und Dorfgasthaus befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Dorfplatz, Gemeindeamt, Trafik und dahinter liegende Kirchenanlage Hl. Margaretha ist innerhalb von fünf Minuten fußläufig erreichbar.



Ältere Bausubstanz entlang der durchföhrenden Bundesstraße und gleichermaßen am Nord- und Westrand des Planungsgebietes (Quelle: Google Street View)



Jüngster Baubestand im nördlichen Anschluss an das Planungsgebiet
(Quelle: Google StreetView)



Gasthof Weigand-Trunk



MPreis (Quelle: Google Street View)



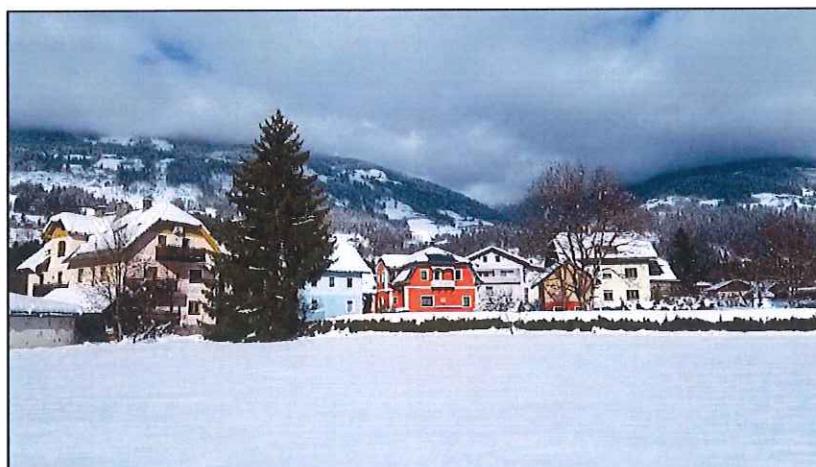
Pfarrkirche Hl. Margaretha



Gemeindeamt (Quelle: Google Street View)



Standort Planungsgebiet: Blickrichtung Westen (Quelle:Gemeinde Dellach)



Standort Planungsgebiet: Blickrichtung Norden (Quelle:Gemeinde Dellach)



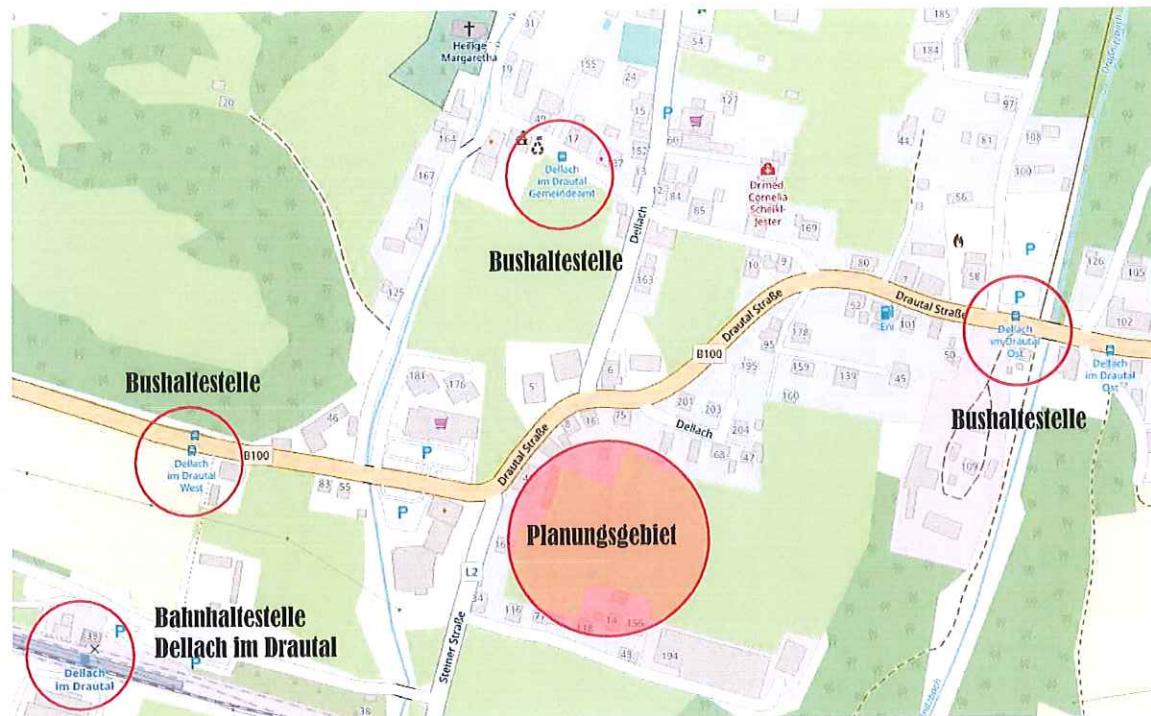
Standort Planungsgebiet: Blickrichtung Süden (Quelle:Gemeinde Dellach)

Fahrverkehr

Das Planungsgebiet ist aus nördlicher Richtung über eine bestehende Dorfstraße und weiters von der Steiner Landesstraße aus erreichbar.

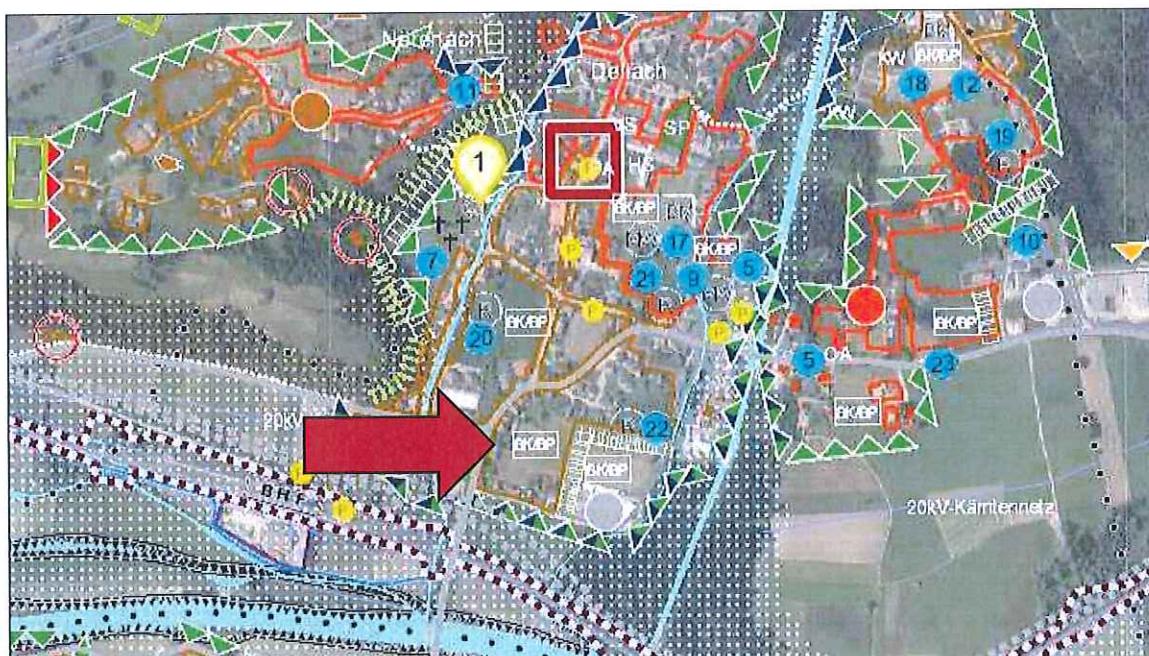
Öffentliche Verkehrserschließung

Entlang der nordwestlich vorbeiführenden B100 Drautalerstraße bestehen zwei Bushaltestellen (Dellach West, Dellach Ost). Der Bahnhof ist vom Projektgebiet innerhalb von ca. 6 Gehminuten erreichbar.



4. Ortsplanerische Vorgaben

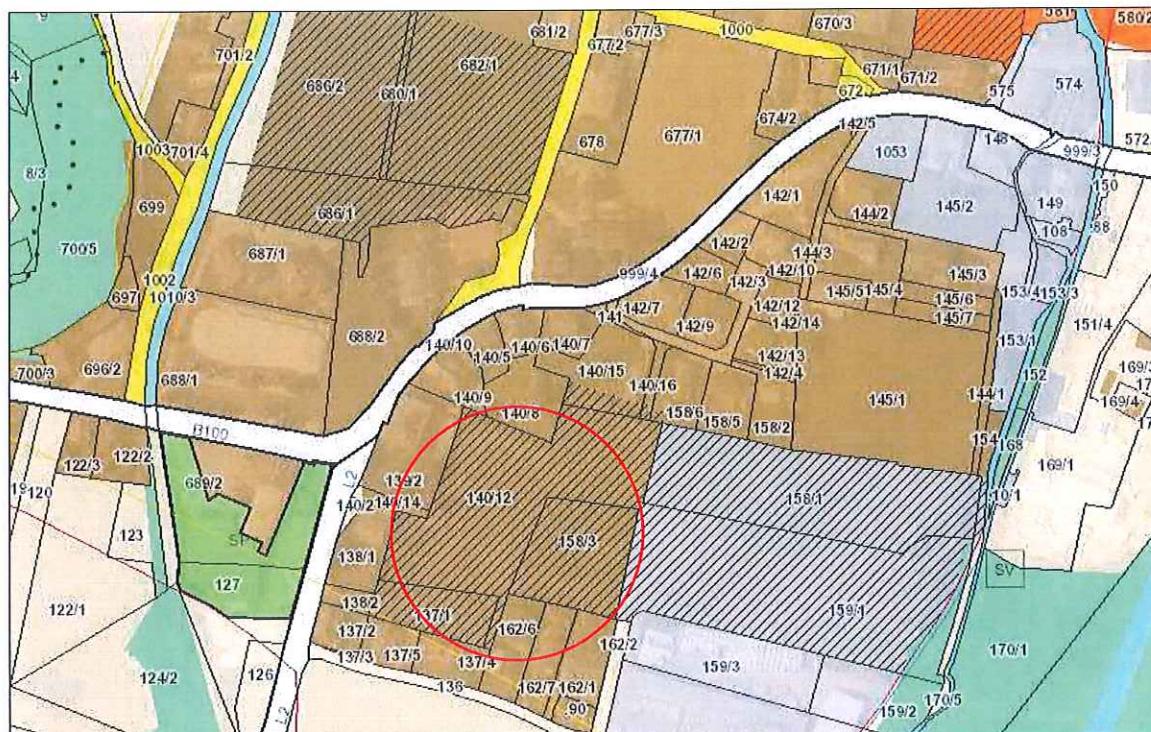
Örtliches Entwicklungskonzept



Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Dellach im Drautal
(Quelle: KAGIS)

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Dellach im Drautal aus dem Jahre 2018 ist das Planungsgebiet ohne weitere Beschränkung für die bauliche Verwertung vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist ein Bebauungskonzept zu erarbeiten und ein Teilbebauungsplan zu verordnen. Das östlich anschließende Gewerbegebiet ist lärmtechnisch in Form eines Schutzstreifens abzuschirmen. Der als Signatur dargestellte Schutzstreifen (Immissionsschutzstreifen /keine Bebauung) liegt auf den Flächen des Gewerbegebietes.

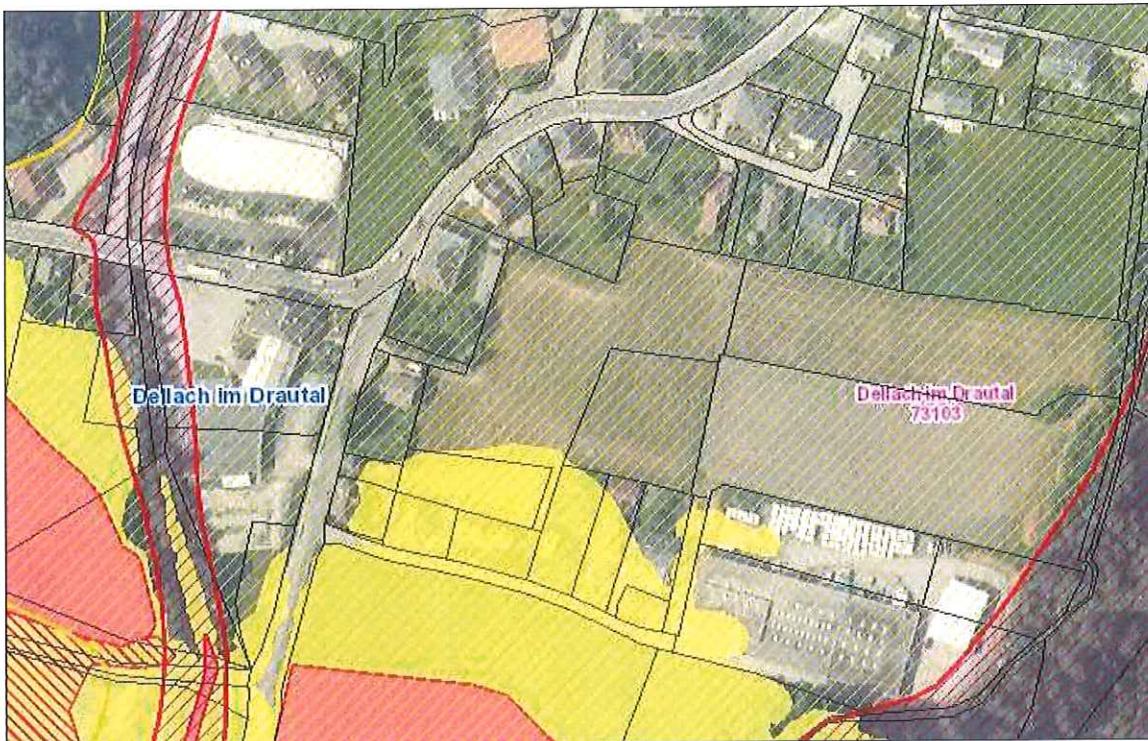
Flächenwidmungsplan



Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Gemeinde Dellach im Drautal (Quelle: KAGIS)

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Dellach im Drautal ist das Planungsgebiet als Bauland Dorfgebiet gewidmet und darauf ist ein Aufschließungsgebiet ausgewiesen. Ein kleiner Teil der geplanten Erschließungsstraße aus nördlicher Richtung befindet sich auf der östlich anschließenden Gewerbefläche, welche ebenfalls mit einem Aufschließungsgebiet belegt ist. Die bestehenden Erschließungsstraßen hin zum Planungsgebiet sind als Bauland Dorfgebiet erfasst. Die das Planungsgebiet umgebende Bebauung ist ebenfalls als Bauland Dorfgebiet gewidmet.

Laut aktuellen Gefahrenzonenplan liegt ein kleiner Teil im Süden des Projektgebietes im gelben Gefährdungsbereich (BWV) der Drau. Außerdem liegt das gesamte Projektgebiet in der gelben WLV Gefahrenzone des Draßnitzbaches.



Ausschnitt Gefahrenzonenplan der Gemeinde Dellach im Drautal (Quelle: KAGIS)

Hinweiskarte Oberflächenabfluss

Das Planungsgebiet wird in nordsüdlicher Richtung von einigen Hochwasser-abflussgassen durchzogen, wenngleich laut Hinweiskarte im KAGIS nur eine geringe Gefahr davon ausgeht.



Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss der Gemeinde Dellach im Drautal (Quelle: KAGIS)

5. Erläuterungen zu den Bebauungsbedingungen der Verordnung

§ 1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet dieser Verordnung umfasst den westlichen Teil der Ebenberger Gründe zuzüglich eines Zufahrtskorridors aus nördlicher Richtung.

§ 2 Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird beträgt in den Verordnungsbereichen 1, 2, und 4 jeweils 500 m². Diese Teilbereiche des Planungsgebietes sind für die Errichtung für Einfamilienhausobjekten in offener oder halboffener Bebauungsweise vorgesehen.

Im Verordnungsbereich 5 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 250 m². In diesem Bereich ist im Sinne einer maßvollen Verdichtung die Errichtung einer Reihenhausanlage vorgesehen.

Im Verordnungsbereich 3 ist die Errichtung eines drei bis vier spännigen Geschoßwohnobjektes vorgesehen. In diesem Bereich beträgt die Mindestgrundstückgröße 700 m².

§ 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird in Anbetracht der zentralen Lage des Planungsgebietes und zur Gewährleistung einer angemessenen baulichen Verdichtung mit einer GFZ von 0,5 (für Einfamilienhausbebauung in VB 1, 2 und 4), weiters mit einer GFZ 0,6 (für Reihenhausanlagen in VB 5) und schließlich mit einer GFZ 0,8 (für die Errichtung einer Geschoßwohnanlage in VB 3) festgelegt. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan Wohnraumbeschaffung für ca. 30 (!) Haushalte.

§ 4 Bebauungsweise

Die zulässigen Bebauungsweisen orientieren sich grundlegend an der primären Zielsetzung einer maßvollen Verdichtung. Im Planungsgebiet besteht ein hohes Maß an Diversität bezüglich der möglichen Bebauungsweisen.

§ 5 Geschoßanzahl

Die Vorgaben zu den erlaubten Gebäudehöhen bzw. zur Geschoßanzahl orientieren sich an der umgebenden Bebauung, die üblicherweise zweigeschossig ist.

Lediglich im VB 3 ist bei der Errichtung eines Geschoßwohnobjektes mit drei Vollgeschoßen erlaubt. Umgebend werden zur Erlangung einer anschaulichen Höhenstaffelung im benachbarten Bereich VB 4 die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen verordnet.

§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

Der Verlauf der neu zu errichtenden Erschließungsstraße in und durch das Planungsgebiet ist im Bebauungsplan deutlich dargestellt. Die Mindestparzellenbreite beträgt 6,00 m. Im nördlichen und im westlichen Eingangsbereich sind Erweiterungen der Fahrwegparzelle vorgesehen. Hier ist Platz für zusätzliche Grüngestaltungen.

Der nördliche Anschluss des Verkehrswegegenetzes im Projektgebiet an die Dorfstraße (GP 142/3, KG Dellach im Drautal) ist im Bereich der ehemaligen Fahrwegparzelle am Westrand der neu gebildeten GP 158/6, KG Dellach im Drautal, geplant. Diese Verbindung kann aber auch als Alternative weiter östlich entlang der Grundstücksgrenze zur benachbarten GP 158/5 erfolgen (siehe Gestaltungskonzept).

§ 7 Baulinien

Zur Gewährleistung eines angemessenen Abstandes der Hauptgebäude von den Grundstücksgrenzen werden in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt (schwarze strichpunktierter Linie). In Teilen der VB 3, 4 und 5 wird straßenseitig eine weitere Baulinie für lediglich eingeschossige Bebauung (Garagen, Carports, oder sonstige Nebengebäude) festgelegt (rote strichpunktierter Linie).

§ 8 Dachform und Dachfarben

Im gesamtem Planungsgebiet werden als zulässige Dachformen das Satteldach und das Walmdach festgelegt. Dies entspricht der formalen Prägung der Bauobjekte in der unmittelbaren Umgebung. Ähnlich verhält es sich bei den zulässigen Farben der Deckungsmaterialen (dunkelbraun, dunkelrot oder grau).

§ 9 Bau- und Grüngestaltung

Durch die Vorgabe eines Mindestgrünflächenanteils soll die Bodenversiegelung im Planungsgebiet eingeschränkt werden. Weiters sollen durch Baum- und Strauchpflanzungen die kleinklimatischen Bedingungen im Planungsgebiet verbessert werden. Bereits kleinere Grün- und Wasserflächen im innerörtlichen Bereich können der Entstehung von lokalen Hitzeinseln entgegenwirken. Grundsätzlich sind im Planungsgebiet heimische Laubbäume und heimische Sträucher zu pflanzen. Lt. Verordnung wird festgelegt, dass über das gesamte Projektgebiet mindestens 20 heimische Laubbäume (das können auch Obstbäume sein) gepflanzt werden. Ein maßgeblicher Anteil der Laubbäume soll an geeigneten Stellen im Bereich der öffentlichen Straßenparzellen platziert werden. Für den zur Reihenhausbebauung vorgesehenen VB 5 wird eine Spiel- und Erholungsflächen vorgeschrieben.

Hinsichtlich Baugestaltung sollen die Bestimmungen des Teilbebauungsplanes die Entwicklung eines möglichst harmonischen Ortsbildes mit zeitgemäßen Bauformen gewährleisten.

Bezugnahme zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes

Abschließend ist festzustellen, dass sich der vorliegende Teilbebauungsplan an den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Dellach im Drautal orientiert und die wesentlichen Inhalte daraus übernommen hat. Aus diesem Grunde wird die Verordnung des Textlichen Bebauungsplanes des Gemeinde Dellach im Drautal im gegenständlichen Projektgebiet außer Kraft gesetzt.



Regelprofil
M 1:100

