



**MARKTGEMEINDE
EBENTHAL IN KÄRNTEN**

TEILBEBAUUNGSPLAN

**„WOHNAUSANLAGE OREMUSSTRASSE“
(REVISION)**

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

Parzellen Nr.: 106/5 (vormals: 105/4, 105/5 & 106/5),
alle KG Ebenthal (72105)

**VERORDNUNG
ERLÄUTERUNGEN**

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

PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
Staatlich befugter und beedeter Ingenieurkonsulent
für Geographie

AUGUST 2023

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Zahl: 031-2/BPI/52a/2023-Sc

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 04.10.2023, Zahl: 031-2/BPI/52a/2023-Sc, mit der der Teilbebauungsplan

„WOHNHAUSANLAGE OREMUSSTRASSE“

geändert wird

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

ARTIKEL I

Die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal vom 07.10.2015, Zahl: 031-2/BPI/52/2015-Ma, mit welcher die Teilbebauungsplanung für die „Wohnhausanlage Oremusstrasse“ erlassen wurde, wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 7 lautet:

„Gartenhütten in Leichtbauweise sind von den Festlegungen des Abs. 3 ausgenommen.“

2. § 6 Abs. 5 lautet:

„Abweichend von den Bestimmungen des Abs. 4 ist die Errichtung von Gartenhütten in Leichtbauweise innerhalb und außerhalb der Baulinie zulässig, wobei ein Abstand von 1,0 m zur Nachbargrundstücksgrenze jedoch einzuhalten ist.“

3. § 6 Abs. 6 lautet:

„In den Eigengärten ist die Errichtung von eingeschößigen Gartenhütten in Leichtbauweise mit einer Grundrissfläche im Gesamtausmaß von 16 % der Fläche des Eigengartens zulässig. Ergibt die Berechnung der Hüttengröße weniger als 18,5 m², darf diese auf maximal 18,5 m² angehoben werden. Ergibt die Berechnung

zwischen 18,5 und 25 m² ist das jeweilige Resultat der Berechnung die Maximalfläche der Hütte. Das Höchstmaß einer einzelnen Hütte darf 25 m² nicht überschreiten. Die maximal höchstzulässige Anzahl von Gartenhütten je Eigengarten wird mit 1 Hütte begrenzt.“

4. § 6 Abs. 7 lautet:

„Für Gartenhütten in Leichtbauweise werden als max. Höhe 3,00 m für die Traufenkante und 3,50 m für die Gebäudegesamthöhe – ausgehend vom Urgelände, festgelegt.“

ARTIKEL II

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten in Kraft.

Der Bürgermeister

Ing. Christian Orasch e.h.

Stand: 07.08.2023

ERLÄUTERUNGEN

Im Projektgebiet wurde eine Eigentumswohnanlage bestehend aus drei viergeschoßigen Objekten mittels dazugehörigen PKW-Stellplätzen errichtet. Alle Wohnungen sind südseitig orientiert und verfügen über einen Balkon, eine Loggia bzw. eine Terrasse, die im Erdgeschoß situierten Wohnungen weisen zudem teilweise den Terrassen vorgelagerte Eigengärten auf.

Die zu diesem Zweck verordneten Bebauungsbedingungen im Rahmen der Teilbebauungsplanung aus dem Jahr 2015, Zahl 031-2/BPl/52/2015-Ma vom 07.10.2015 sollen nun geändert werden.

Um eine ordnungsgemäße und gleichberechtigte Errichtung von Gartenhütten in Leichtbauweise in den angesprochenen Eigengärten zu ermöglichen, wird die Notwendigkeit für diese Änderung begründet. In der aktuell geltenden Verordnung findet sich keine explizite Regelung zur Errichtung von Gartenhütten.

Die Geschoßwohnbauten weisen jeweils 3 Wohneinheiten im Erdgeschoß auf, insgesamt bestehen im Planungsraum daher 9 Eigengärten. Von WohnungsbesitzerInnen des Haus C besteht nun der Wunsch, Gartenhütten zur Nutzung und Gestaltung der ca. 90 m² bis 279 m² großen Grünflächen zu errichten.

Um einer Verhüttelung der Anlage vorzubeugen, sollen im Zuge der Abänderung der Verordnung Einschränkungen in der Größe und Anzahl der Gartenhütten vorgenommen werden. Höchstens 16 % der Fläche des Eigengartens darf verbaut werden, wobei eine Gartenhütte mit einer Grundfläche von mindestens 18,5 m² in jedem Eigengarten (unabhängig von dessen Größe) errichtet werden kann. In größeren Gärten, in welchen die Berechnung eine Hüttengröße zwischen 18,5 und 25 m² ergibt, ist das Ergebnis der Berechnung die maximal zulässige Hüttengröße.

Das höchstzulässige Ausmaß der Grundfläche von Gartenhütten wird mit 25 m² begrenzt, selbst wenn die Berechnung in den größten Eigengärten eine noch größere Fläche ergeben würde. Die Anzahl an Gartenhütten wird, unabhängig von der Grundstücksgröße mit einer Hütte pro Eigengarten festgelegt.

Gartenhütten in Leichtbauweise dürfen unter Beachtung der zuvor erläuterten Einschränkungen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baulinie errichtet werden, wobei ein Abstand von 1,0 m zur Nachbargrundstücksgrenze jedoch einzuhalten ist.

Die Gesamtgebäudehöhe wird mit 3,50 m, gemessen vom Urgelände, festgelegt.