

Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

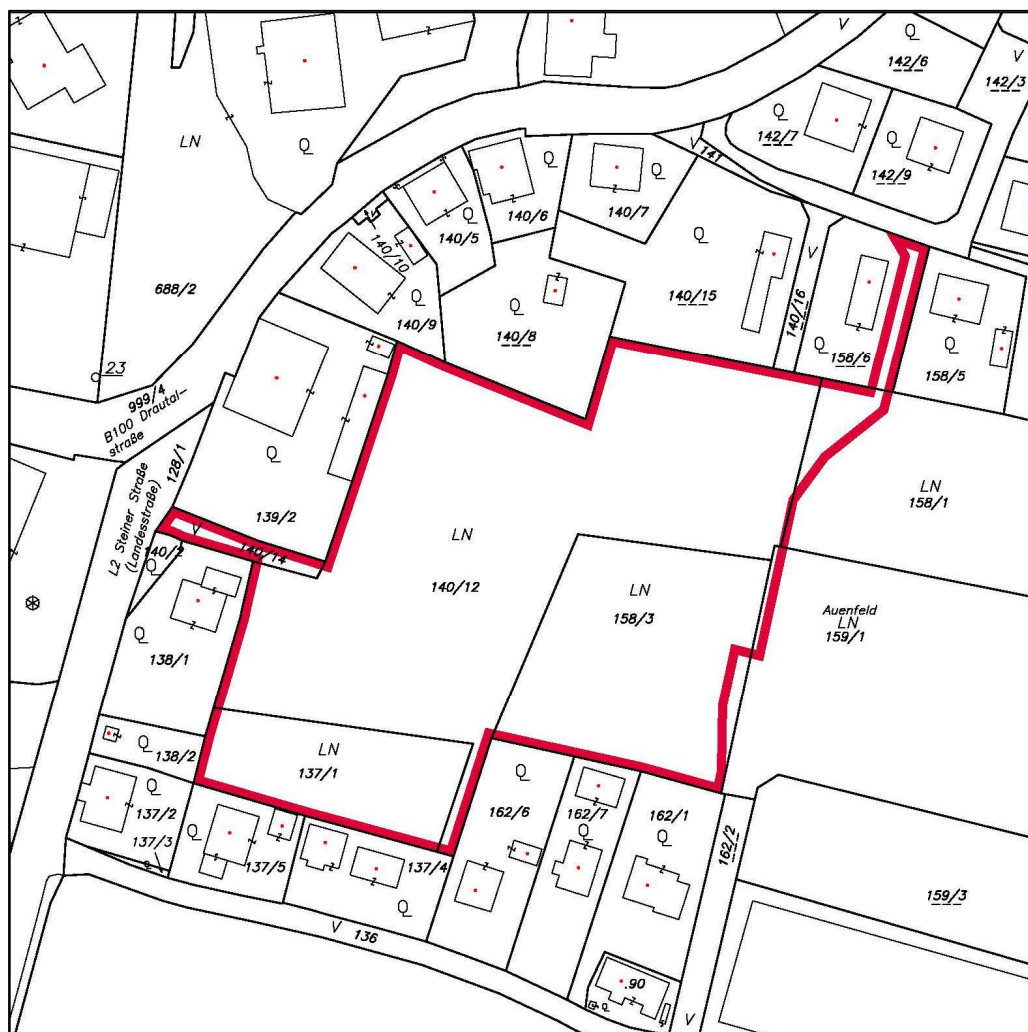
1. Begründung der Planung

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

Das Planungsgebiet ist als 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 Bautwicklung stellt zudem eine wesentliche Zielsetzung des K-ROG 2021 sowie des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Dellach im Drautal dar.



Planungsgebietsgrenze

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:

- Bauungsweise
- 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 Bauungsstruktur 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 gegenständlichem Planungsgebiet liegt nicht vor.

Im nördlichen Anschluss an die bestehende Betriebshalle sind die Ackerflächen im Ausmaß von ca. 1,5 ha als Bauland Gewerbegebiet gewidmet 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 Immissionsschutzstreifen im nördlichen Anschluss an das bestehende Betriebsgelände zu situieren. Weiters ist lt. Umweltschutzabteilung des Landes ein Konzept zur Verbringung der anfallenden Oberflächenwasser hin zum Rietschbach zu erarbeiten.

Dieser Entwicklung wäre aus ortsplanerischer Sicht der Vorzug zu geben. Dazu wären im Rahmen der anstehenden Evaluierung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 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 durchführenden 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)



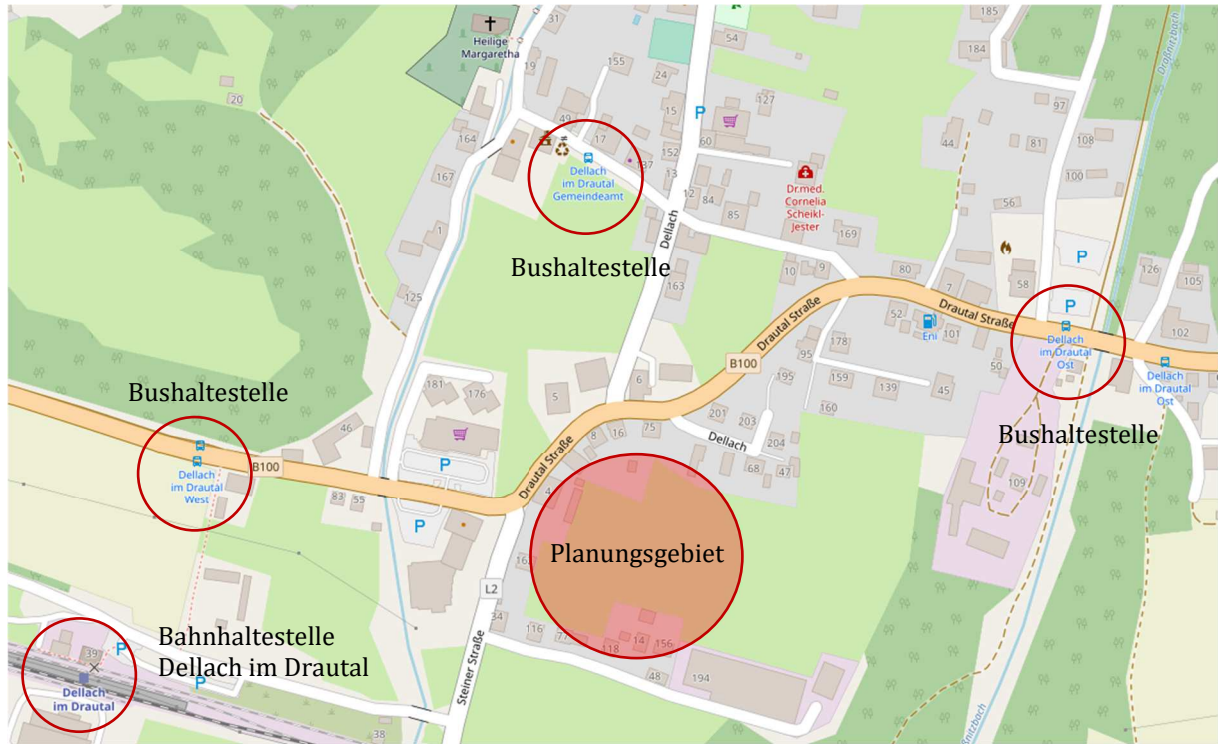
Standort Planungsgebiet: Blickrichtung Süden (Quelle:Gemeinde Dellach)

Fahrverkehr

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

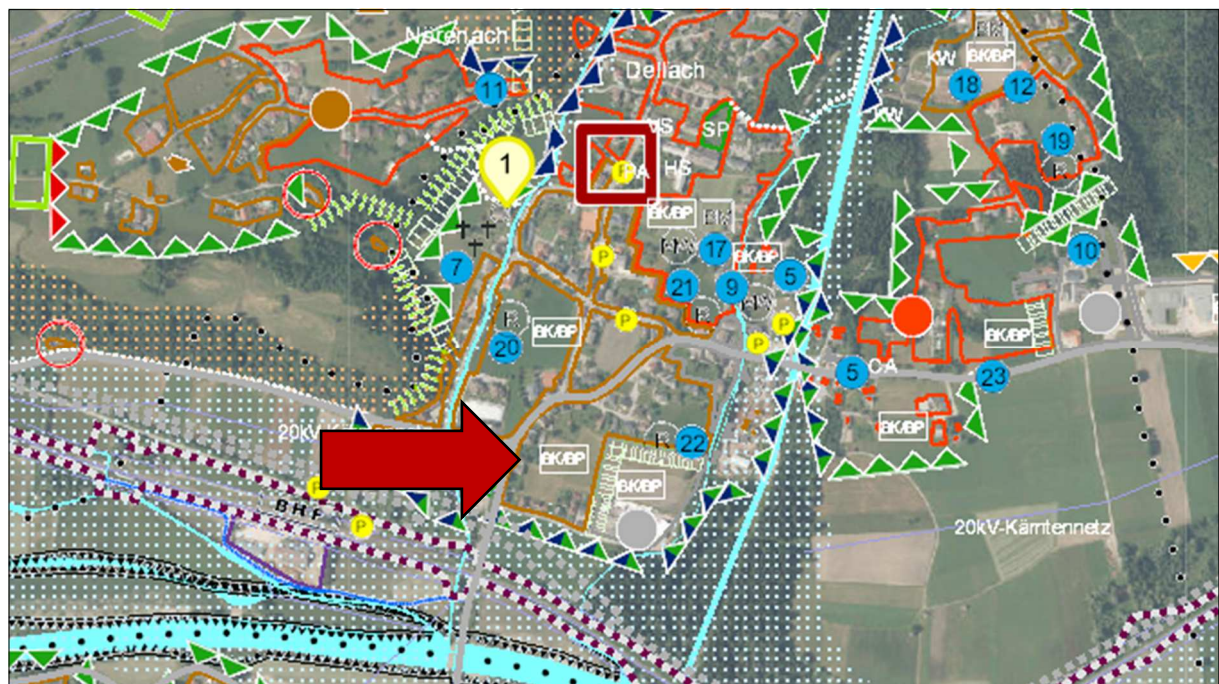
Öffentliche Verkehrserschließung

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

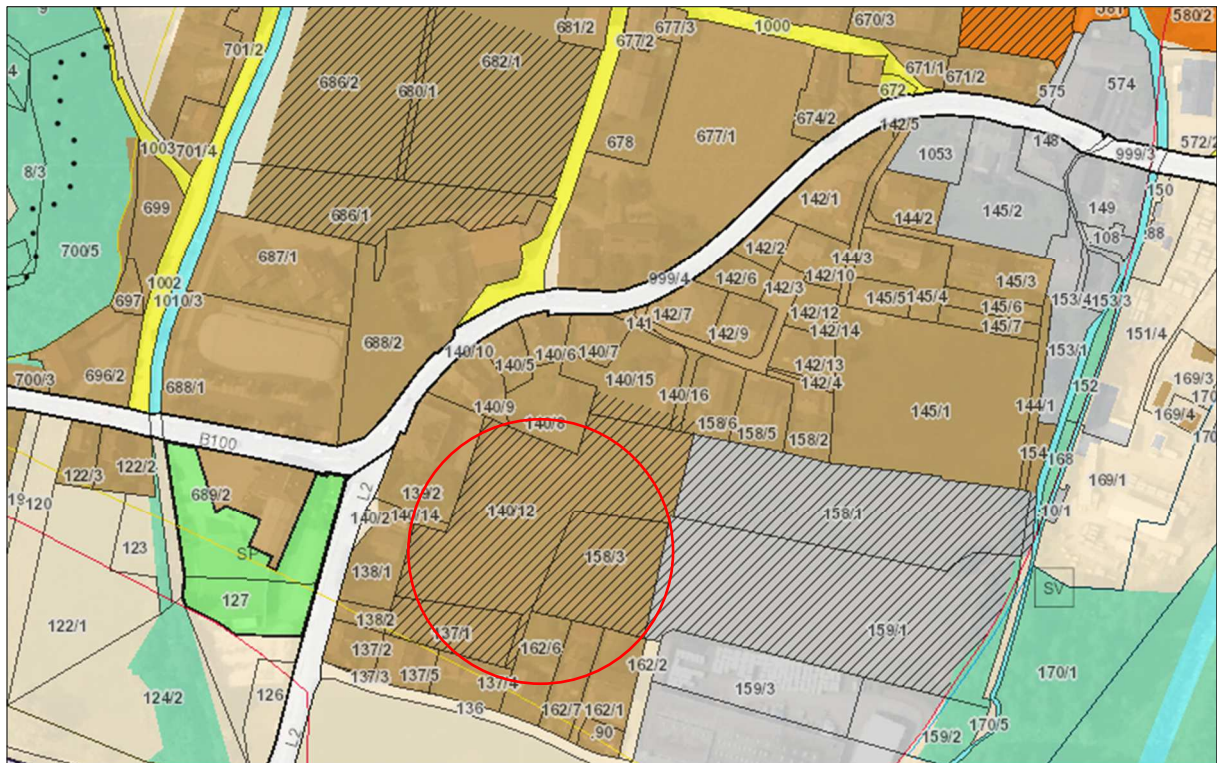
Örtliches Entwicklungskonzept



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 Teilbaugebungsplan zu verordnen. Das östlich anschließende Gewerbegebiet ist lärmschutztechnisch in Form eines Schutzstreifens abzuschirmen. Der als Signatur dargestellte Schutzstreifen (Immissionsschutzstreifen /keine Bebauung) liegt auf den Flächen des Gewerbegebietes.

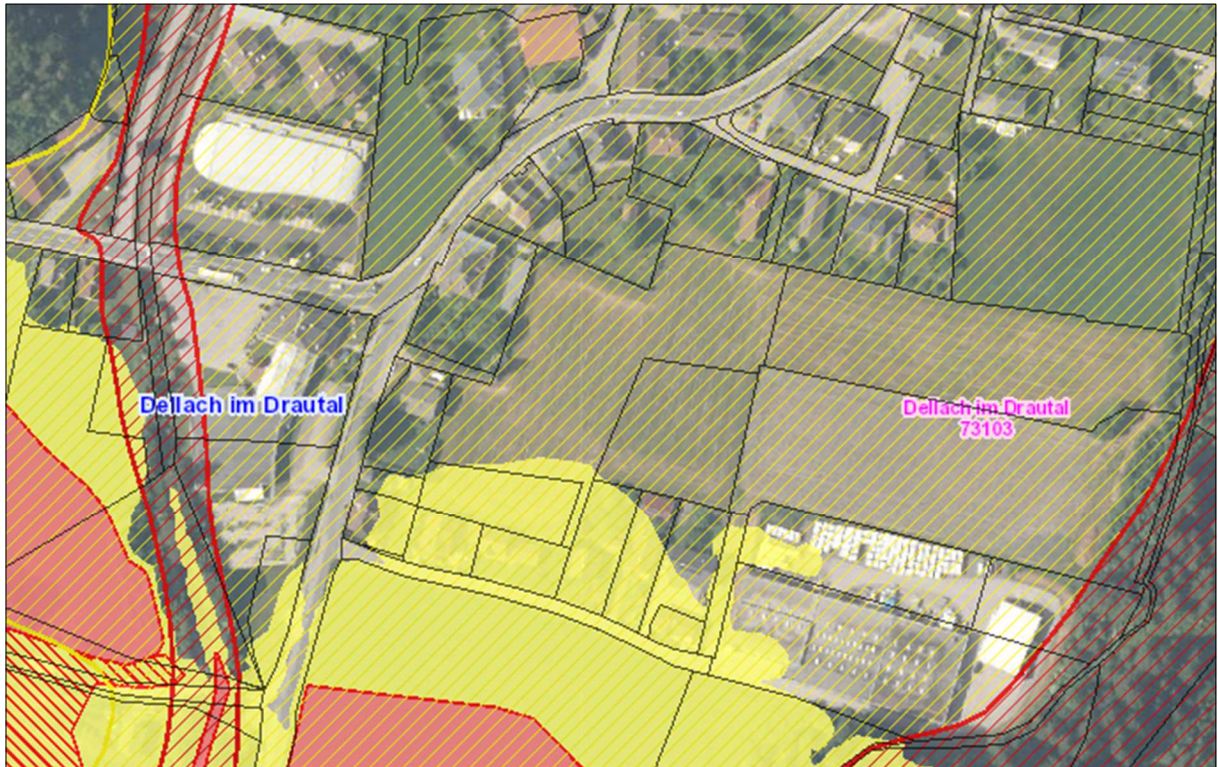
Flächenwidmungsplan



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.

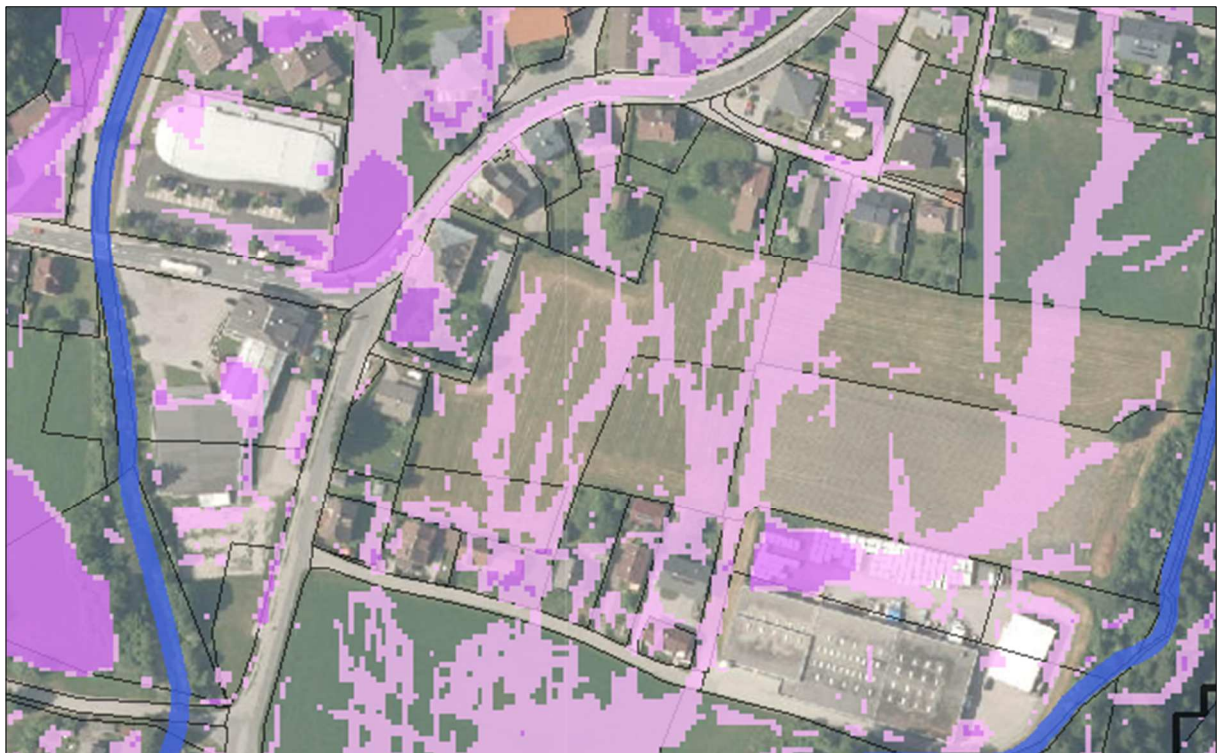
Laut aktuellen Gefahrenzonenplan liegt ein kleiner Teil im Süden des Projektgebietes im gelben Gefährdungsbereich (BWV) der Drau. Außerdem liegt das gesamte Projektgebiet in der gelben WLW Gefahrenzone des Draßnitzbaches.



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

Hinweiskarte Oberflächenabfluss

Das Planungsgebiet wird in nordsüdlicher Richtung von einigen Hochwasserabflussgassen 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 Bauweise vorgesehen.

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

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

§ 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 Verkehrswegenetzes 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 strichpunktierte 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 strichpunktierte 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 Deckungsmaterialien (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.

6. 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.

