

# Marktgemeinde Lavamünd

Teilbebauungsplan „Ettendorf ehem. VS“  
**Entwurf zur Auflage**

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Plandarstellungen

GZ: RO-209-09/TBPL Ettendorf

**Auftraggeberin**            Marktgemeinde Lavamünd  
Lavamünd 65  
9573 Lavamünd

---

**Auftragnehmer**            Interplan ZT GmbH  
**Planverfasser**            GF Arch. DI Günter Reissner MSc  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
+43 316 / 72 42 22 0  
office@interplan.at  
www.interplan.at

---

**Bearbeitung**                DI David Dokter  
Teresa Mayr, BSc  
  
Graz – Lavamünd  
Ausfertigung 02/2025

# Termine des Verfahrens

---

Auflage des Entwurfes gemäß  
§ 51 K-ROG 2021  
idF LGBL. Nr. 55/2024

von

bis

---

Beschluss durch den  
Gemeinderat gemäß  
§ 51 K-ROG 2021

vom

GZ:

---

Kundmachung

von

bis

---

Rechtskraft

mit

---

# Abkürzungsverzeichnis

IFWBPL..... Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

ÖEK ..... Örtliches Entwicklungskonzept

KG..... Katastralgemeinde

Gst. .... Grundstück

Tfl. .... Teilfläche (eines Grundstückes)

BGBL. / LGBL. Nr. .... Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer

idF / idgF.....in der Fassung / in der geltenden Fassung

iVm..... in Verbindung mit

iS..... im Sinne des/der

GZ..... Geschäftszahl

# Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Lavamünd vom \_\_\_\_\_ gemäß §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) idF LGBL. Nr. 55/2024, mit der der Teilbebauungsplan „Ettendorf ehem. VS“ erlassen wird.

## I. Abschnitt - Allgemeines

### § 1 Planliche Darstellungen

Integrierender Bestandteil dieser Verordnung sind folgende planliche Darstellungen, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc:

Der Plan über die Bebauungsbedingungen des Teilbebauungsplanes im Maßstab 1:500, GZ: RO-209-09/TBPL Ettendorf vom 10.02.2025.

### § 2 Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für das Grundstück 835 KG 77104 Ettendorf im Gesamtausmaß von rd. 6.400 m<sup>2</sup>.

## II. Abschnitt – Bebauungsbedingungen

### § 3 Begriffsbestimmungen

Nebengebäude: eingeschobige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,5 m, einer Firsthöhe bis 5,5 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m<sup>2</sup>.

### § 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt 5.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke und bauliche Anlagen die dem öffentlichen Interesse dienen, wie z.B. Bauten für die Energie-, Strom- und Wasserversorgung oder für die Abwasserentsorgung oder Verkehrsanlagen.

### § 5 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschößflächenzahl ist das

Verhältnis der Summe der Bruttogeschosßflächen zur Größe des Baugrundstückes.

- (2) Die Geschosßflächenzahl (GFZ) wird mit maximal 0,80 festgelegt.
- (3) Bei der Ermittlung der Bruttogeschosßflächen und der Geschosßflächenzahl sind alle am jeweiligen Grundstück vorhandenen Gebäude (inkl. Garagen, Neben- und Wirtschaftsgebäude) zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der GFZ nicht zu berücksichtigen sind überdachte Stellplätze („Carports“) oder ähnliche bauliche Konstruktionen, welche maximal zweiseitig von Wänden umschlossen sind, sowie untergeordnete, vor die Fassade hervorspringende Gebäudeteile (zB Balkone).
- (4) Von Kellergeschosßen sind jene Flächen in die Ermittlung der Bruttogeschosßfläche und in die Berechnung der Geschosßflächenzahl miteinzubeziehen, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,50 m über das projektierte Gelände herausragen und welche demnach als Aufenthaltsräume zu werten sind.
- (5) Von Dachgeschosßen sind jene Flächen in die Ermittlung der Bruttogeschosßfläche und in die Berechnung der Geschosßflächenzahl miteinzubeziehen, deren lichte Raumhöhe mehr als 1,50 m beträgt.

## **§ 6 Bebauungsweise**

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

## **§ 7 Geschosßanzahl**

- (1) Die maximal zulässige Geschosßanzahl wird mit 3 Geschosßen festgelegt.
- (2) Auf die Geschosßanzahl sind folgende Geschosße anzurechnen:
  - Vollgeschosße,
  - Kellergeschosße, die im Mittel mehr als die Hälfte ihrer Außenwandflächen über das angrenzende projektierte Gelände herausragen und
  - Dachgeschosße, wenn die Kniestockhöhe - gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Fußpfette - mehr als 1,5 m beträgt.

## **§ 8 Dachformen und Dächer**

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude sind Dächer mit einer Neigung von max. 20° zu errichten.
- (2) Neue Hauptdächer sind konstruktiv für die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solar-Aufdachanlagen zu bemessen und auszulegen. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.

- (3) Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geeigneten Hauptdächern nur in dachflächenparalleler Ausführung zulässig. Auf Flachdächern sind sie vom Dachrand abgerückt auszuführen.

## **§ 9 Baulinien**

- (1) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen (§ 48 (7) K-ROG 2021).
- (2) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Außerhalb der Baulinien ist die Errichtung von Nebengebäuden (gemäß § 3), Überdachungen ohne Gebäudeeigenschaft, eingehausten Müllsammelstellen, Bauwerken für Aufstiegshilfen (Stiegen, Rampen etc.), Sicht- und Lärmschutzanlagen, technischen Einrichtungen (zB. Schrankenanlagen) sowie baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Kinderspielplätze, Terrassen, Einfriedungen etc.) zulässig.

## **§ 10 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen**

- (1) Die Begrenzung der Verkehrsflächen und inneren Erschließungsflächen ist in der planlichen Darstellung ersichtlich gemacht bzw. festgelegt. Ergänzende Erschließungswege und Zufahrten können auch innerhalb der Baulinien sowie auf Freiflächen errichtet werden.
- (2) Die Mindestanzahl der Stellplätze wird mit 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt.
- (3) Kfz-Abstellplätze sind auf eigenem Bauplatz mit (Carport) oder ohne Schutzdach oder in Garagen zu errichten. Die Errichtung von Kfz-Abstellplätzen mit oder ohne Schutzdach ist innerhalb der Baulinien sowie auf den Flächen des ruhenden Verkehrs zulässig.
- (4) Neue Kfz-Abstellplätze sind versiegelungsoffen herzustellen, ausgenommen barrierefreie Kfz-Abstellplätze. Auf die ÖNORM B1600 wird verwiesen.

## **§ 11 Freiflächen und Grüngestaltung**

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute oder nicht für Kfz-Stellplätze erforderliche Flächen als Grünflächen zu gestalten und wird der Grünflächenfaktor mit mind. 0,35 festgelegt.

## **§ 12 Anwendung und Inkrafttreten**

- (1) Für das Planungsgebiet gilt der Teilbebauungsplan anstelle des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Lavamünd.

- (2) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Lavamünd in Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

(Wolfgang Gallant)

# Erläuterungsbericht

## Zu Standort, Projekt und Zielsetzungen

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Ortsteiles Ettendorf, welcher sich in der Marktgemeinde Lavamünd, rund vier Kilometer nördlich des Hauptortes befindet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das nordöstlich angrenzende kommunale Straßennetz.

Das Planungsgebiet befindet sich in erhöhter Lage über der westlich angrenzenden Landesstraße und ist überwiegend von Wohnbauland umgeben. Im Planungsgebiet befindet sich der Gebäudebestand der ehemaligen Volksschule Ettendorf, welcher durch drei miteinander verbundene Baukörper geprägt ist. Die beiden nördlichen Baukörper verfügen im Bestand über ein Geschöß, der südliche Baukörper tritt hangseitig dreigeschößig in Erscheinung.

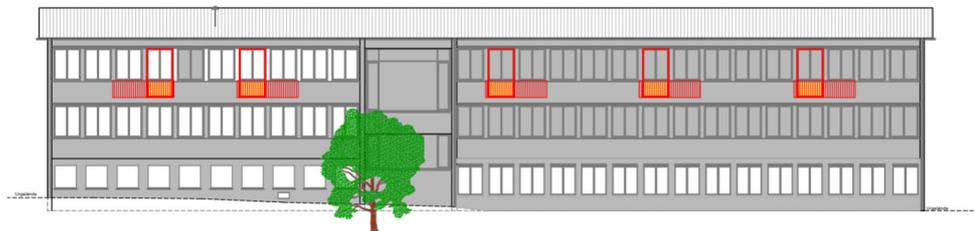
Im nördlichen Anschluss befindet sich ein Tennisplatz, das ebenfalls angrenzende Wohnbauland ist unbebaut. Weiters wird die Umgebung im Osten durch die mittelvolumige Festhalle Ettendorf sowie im Westen und Süden durch ein- bis zweigeschößige kleinstrukturierte Wohnbebauung geprägt. Der weitere Umgebungsbereich im Norden wird durch das historisch gewachsene Ortszentrum von Ettendorf mit heterogenen Nutzungen geprägt.



Struktur und Geschößigkeit (Quelle: KAGIS und eigene Erhebung, Erhebungsdatum 02/25), maßstabslos

Die Marktgemeinde Lavamünd hat mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes (Zahl: 031-2/3/2024) die Umwidmung des ggst. Planungsgebietes von Bauland – Wohngebiet mit der Vorbehaltsfläche Volksschule in Bauland Wohngebiet beschlossen.

Vor dem Hintergrund dieser wesentlich geänderten Planungsvoraussetzungen und aufgrund des konkreten Planungsinteresses zur Adaptierung und Erweiterung des Gebäudebestandes der ehemaligen Volksschule Ettendorf für betreutes Wohnen, wurden die Gegebenheiten vertieft geprüft um iS der Zielsetzungen des ÖEK 2019 der Gemeinde die Verbesserung der Wohnsituation für ältere Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Die bestehenden Nutzungen des Gebäudekomplexes, der Kindergarten und die Probenräume der ortsansässigen Musik- und Gesangvereine, sollen dabei erhalten bleiben. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten, da sich das ggst. Grundstück im Eigentum der Gemeinde befindet und auch zukünftig bleiben soll. Der nördlich angrenzende Tennisplatz befindet sich in privatem Eigentum, wird jedoch von der Gemeinde gepachtet und liegt nur eine geringfügige Nutzungsintensität vor.



Vorprojekt Ansicht Süd, Stand 07/2024 (verfasst von der G+H Ziviltechniker GmbH)



Vorprojekt Grundriss OG, Stand 07/2024 (verfasst von der G+H Ziviltechniker GmbH)

Gemäß des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Lavamünd befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der Zone für Siedlungsgebiete mit kleinstrukturierter Wohnbebauung und sind für die Realisierbarkeit des geplanten Um- und Ausbaus u.a. die Erhöhung der Geschoßflächenzahl sowie abweichende Bestimmungen zur Stellplatzanzahl erforderlich. Zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung sowie auf Grundlage des § 48 (2) Z.1 soll daher die Erlassung eines Teilbebauungsplanes für das ggst. Planungsgebiet erfolgen.

Die Erlassung des Teilbebauungsplanes erfolgt iS der Zielsetzungen der Gemeinde und liegt die Bereitstellung bedarfsgerechter leistbarer Wohnformen in zentraler Lage, insbesondere die Verbesserung der Wohnsituation für ältere Bevölkerungsgruppen sowie der Erhalt von Kinderbetreuungs- und Stärkung der Vereine im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde. Zudem wird eine maßvolle Nachverdichtung inmitten des Ortsteiles Ettendorf, welcher gemäß ÖEK 2019 als Ortschaft mit zentralörtlicher Funktion und Vorrangstandort Wohnfunktion festgelegt ist, sichergestellt. Es wird unverändert eine den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Baulandes angestrebt.

## Zu den Rechtsgrundlagen

### **Kärntner Raumordnungsgesetz 2021**

Die rechtliche Grundlage für die Erlassung von Teilbebauungsplänen findet sich in §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021.

Gemäß § 47 (1) K-ROG 2021 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen.

Nach § 48 (1) K-ROG 2021 darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes einen Teilbebauungsplan beschließen, wenn dies zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

Ein Teilbebauungsplan ist gemäß § 48 (2) Z.1 ua. zu erlassen

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll,
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

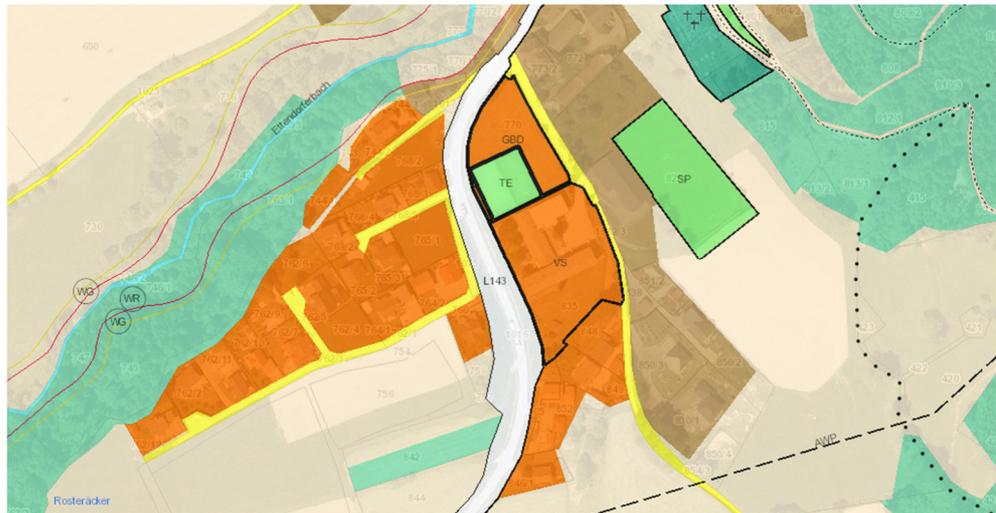
Gemäß § 48 (11) K-ROG 2021 sind in einem Teilbebauungsplan jedenfalls Bebauungsbedingungen hinsichtlich der Bauweise, des Verlaufs der Verkehrsflächen, der Begrenzung der Baugrundstücke und der Baulinien festzulegen.

Gemäß § 48 (8) K-ROG 2021 sind in den Teilbebauungsplan die im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen aufzunehmen. Wenn es die



die Landesstraße L143 – Ettendorfer Straße ersichtlich gemacht. Im östlichen Anschluss ist eine Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsfläche festgelegt.

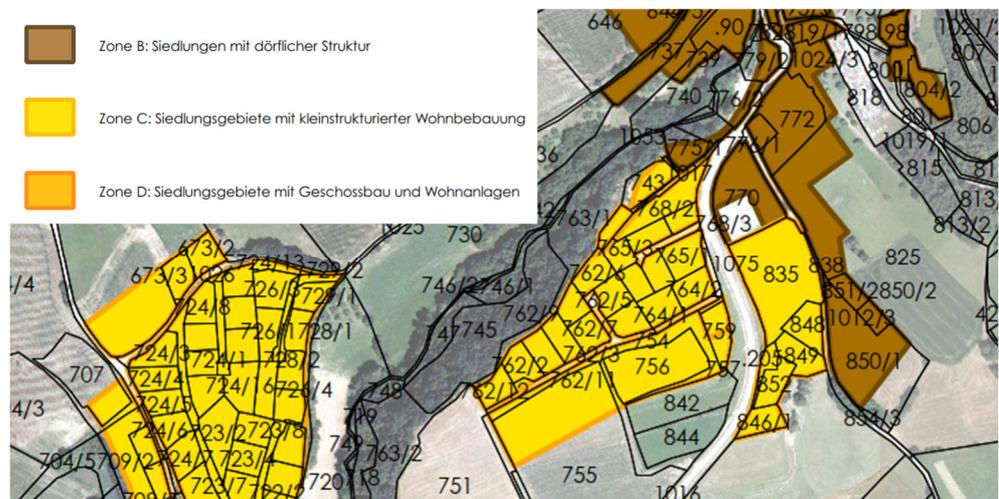
Die Marktgemeinde Lavamünd hat mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes (Zahl: 031-2/3/2024) die Umwidmung des ggst. Planungsgebietes von Bauland – Wohngebiet mit der Vorbehaltsfläche Volksschule in Bauland Wohngebiet beschlossen.



Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Lavamünd (Quelle: KAGIS, maßstabslos)

### Genereller Bebauungsplan

Gemäß des rechtskräftigen Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Lavamünd (Verordnung des Gemeinderates vom 14.06.2019, ZI: 031-3/7/2019) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der Zone C - Siedlungsgebiet mit kleinstrukturierter Wohnbebauung. Für die Realisierbarkeit des geplanten Um- und Ausbaus ist u.a. die Erhöhung der Geschosßflächenzahl sowie abweichende Bestimmungen zur Stellplatzanzahl gegenüber den Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes erforderlich. Durch den ggst. Teilbebauungsplan werden daher teilweise vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.



## Erläuterungen zur Bebauungsplanung

### Zu § 1 Planliche Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 04/2023.

### Zu § 2 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet (Baulandflächen gemäß Flächenwidmungsplan) hat gemäß der DKM mit Stand 04/2023 ein Flächenausmaß von rd. 6.400 m<sup>2</sup>, wobei das Gelände einerseits nach Süden geneigt ist sowie andererseits im Westen zur Landesstraße steil abfällt.

### Zu § 3 Begriffsbestimmungen

Um Rechtssicherheit für den Normunterworfenen zu schaffen, wird der Begriff des Nebengebäudes im Wortlaut zweckmäßig definiert.

### Zu § 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird abweichend zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes festgelegt. Die Festlegung orientiert sich an der Gesamtgröße des ggst. Planungsgebietes und soll die Einheit des baulichen Bestandes erhalten bleiben und eine kleinteilige Parzellierung hintangehalten werden.

Als Baugrundstück gilt ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze als Bauland gewidmetes Grundstück.

### Zu § 5 Bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke

Zu (1) Gemäß § 47 (9) K-ROG 2021 wird die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Geschoßflächenzahl festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Als Bruttogeschoßflächen sind jene Flächen der Geschoße definiert, welche durch die äußeren Umfassungswände begrenzt werden, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Loggien- oder Terrassenflächen innerhalb der Außenwände sind bei der Ermittlung der Bruttogeschoßfläche zu berücksichtigen. Flächenanteile außerhalb der Außenwände sind nicht zu berücksichtigen.

Zu (2) Abweichend vom Textlichen Bebauungsplan (GFZ 0,45 Zone C - Siedlungsgebiet mit kleinstrukturierter Wohnbebauung) wird die GFZ erhöht. Die maßvolle Erhöhung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Festlegungen im nördlichen und östlichen Anschluss an des ggst. Planungsgebiet (GFZ max. 0,8) sowie der zentralörtlichen Lage inmitten des Ortsteiles Ettendorf.

Zu (3) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl miteinzubeziehen, während überdachte Stellplätze (Carports), welche maximal zweiseitig von Wänden umschlossen sind, und untergeordnete, vor die Fassade hervorspringende Gebäudeteile wie

beispielsweise Balkone und Vordächer in die Berechnung der Geschößflächenzahl nicht miteinzubeziehen sind.

Zu (4) und (5) Hiermit wird die Ermittlung der Geschößflächenzahl in Hinblick auf Dach- und Kellergeschoße geregelt.

### **Zu § 6 Bebauungsweise**

Dem Gebietscharakter der bestehenden Ortschaft Ettendorf sowie der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet entsprechend wird die offene Bebauungsweise festgelegt. Grundstücksteilungen innerhalb der Baufelder sind nicht vorgesehen und wird daher gegenüber dem textlichen Bebauungsplan auf die halboffene Bebauungsweise verzichtet.

Die offene Bauweise gemäß § 48 (6) Z.2 K-ROG 2021 liegt vor, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen.

### **Zu § 7 Geschößanzahl**

Die Festlegungen zur Geschößanzahl im Planungsgebiet erfolgt unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung der ehemaligen Volksschule am Grundstück. Die Festlegung stellt eine zweckmäßige Erhöhung gegenüber den Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Lavamünd für die Zone C (max. 2 Geschöße. In Hanglage, wenn das Kellergeschoß hervortritt, max. 3 Geschöße) dar. Die Vorgaben für die Zone D - Siedlungsgebiete mit Geschößbau und Wohnanlagen (max. 4 Geschöße) werden jedoch unterschritten. Ein darüberhinausgehender Regelungsbedarf zur Geschößanzahl im Planungsgebiet ist augenscheinlich nicht gegeben.

### **Zu § 8 Dachformen und Dächer**

Zu (1) Da die bestehenden Baukörper im Planungsgebiet gegenüber der Umgebung eine relativ hohe Baukörperhöhe aufweisen, wird durch die Festlegung für zukünftige Aufstockungen und Umbaumaßnahmen eine geringe Aufbauhöhe sichergestellt. Eine Notwendigkeit der Einschränkung auf bestimmte Dachformen ist nicht erforderlich, da im Bestand diesbezüglich ein konfliktfreies Nebeneinander von Sattel-, Walm- und Tonnendach besteht und auch durch den Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Lavamünd keine Vorgaben getroffen werden. Das durch die Festlegung ebenfalls zulässige Flachdach tritt aufgrund der geringen Aufbauhöhe nur untergeordnet in Erscheinung und fügt sich nahtlos in den Bestand ein. Die Einfügung von Bauprojekten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne des § 17 (1) K-BO 1996 im Rahmen von Bauverfahren geprüft werden.

Zu (2) Bei der Neuerrichtung von Hauptdächern sind diese statisch für die mögliche (ggf. nachträgliche) Errichtung von PV-Aufdächanlagen zu bemessen.

Begehbare Dachflächen (zB Terrassen, Sportanlagen udgl.) sind als Nutzflächen von der Regelung ausgenommen. Nicht als Hauptdächer zählen die Dächer von Nebengebäude, Vordächer, Flugdächer sowie Überdachungen von Außenanlagen (zB auch Sportanlagen auf Dächern).

- Zu (3) Um durch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hintan zu halten, sind diese bei geneigten Dächern von Hauptgebäuden parallel zur Dachhaut sowie bei Flachdächern abgrückt vom äußeren Dachrand auszuführen.

#### **Zu § 9 Baulinien**

- Zu (4) Baulinien, das sind gemäß § 48 (7) K-ROG 2021 Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien ohne Anbauverpflichtung, welche im Rechtsplan festgelegt sind, orientieren sich an der bestehenden Bebauung sowie am gesetzlichen Mindestabstand von Gebäuden zur Grundstücksgrenze gemäß § 5 K-BV.

Abweichend davon wird im Norden des Planungsgebietes, die Baulinie gemäß § 4 (2) K-BV mit einem geringeren Abstand festgelegt. Dies erfolgt um eine Aufstockung der Bestandsbebauung für das betreibbare Wohnen zu ermöglichen.

Auf § 48 (10) K-ROG 2021 wird verwiesen, wonach die Vorschriften des 2. Abschnittes der Kärntner Bauvorschriften hinsichtlich der erforderlichen Abstände, bei gleichzeitiger Festlegung von Baulinien und Bebauungsbedingungen nach § 47 (6) Z.2 und 3 K-ROG 2021, nicht anzuwenden sind. Trotz des geringeren Abstandes der durch die Bebauung im Norden des Planungsgebietes ermöglicht wird, ist sichergestellt, dass für Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist. Das zugrunde liegende Vorprojekt sieht eine Aufstockung lediglich im Bereich des nordwestlichen Baukörpers vor. Die dadurch entstehenden Abstandsflächen entfallen in unerheblichem Ausmaß von rd. 0,5 m auf das nördlich angrenzende Grundstück.

Auf den Anschlussflächen finden überwiegend Sportnutzungen statt, welche durch entsprechende Widmungen im Flächenwidmungsplan dauerhaft gesichert sind. Die nordöstlich anschließenden Baulandflächen sind im Bestand unbebaut und werden durch die ggst. Festlegung keine Aufenthaltsräume in Gebäuden beeinträchtigt. Zudem liegt das dringende öffentliche Interesse an der Nachnutzung und Adaptierung der Bestandsgebäude und damit u.a. der Bereitstellung bedarfsgerechter leistbarer Wohnformen vor. Seitens der Marktgemeinde wird gegebenenfalls auch eine zukünftige Neuordnung der Grundstücksgrenzen in Betracht gezogen um die Situation zu verbessern.

- Zu (2) Gebäude dürfen Baulinien grundsätzlich nicht überschreiten. Im Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Lavamünd werden zur besseren Ausnutzung der Grundstücke Ausnahmen für (Klein-) Gebäude und bauliche Anlagen definiert. Die Ausnahmen werden aufgrund der Anforderungen des geplanten Bauvorhabens etwas weiter gefasst. Es werden daher Ausnahmen für Anlagen zur Freiflächengestaltung, verkehrlicher und technischer Infrastrukturen festgelegt. Dazu zählen unter anderem bauliche Anlagen, die keine Gebäudeeigenschaft aufweisen (zB überdachte Kfz-Abstellflächen (Carports). Um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen dürfen auch Nebengebäude (gemäß § 3) außerhalb der Baulinie errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 (2) lit a) K-BV für bauliche Anlagen, die mehr als 1,50 m hoch sind, grundsätzlich Abstandsflächen anfallen, ausgenommen der zulässigen Unterschreitung gemäß § 8 (1). Dies gilt sowohl innerhalb der Baulinien, als auch für bauliche Anlagen, die als Ausnahme auch außerhalb der Baulinien errichtet werden dürfen.

Zur Schaffung von Rechtssicherheit wird festgehalten, dass die Errichtung von Einfriedungen auch außerhalb der Baulinien gestattet ist.

#### **Zu § 10 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen**

Zu (1) Die Begrenzung der Verkehrsflächen und inneren Erschließungsflächen ist in der planlichen Darstellung ersichtlich gemacht bzw. festgelegt. Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausgehend von der nordwestlich angrenzenden Gemeindestraße (Gst. 1012/3 KG 77104 Lavamünd).

Ergänzende Erschließungswege und Zufahrten können auch innerhalb der Baulinien sowie auf Freiflächen errichtet werden – ihre genaue Festlegung ist im Bebauungsplan nicht zweckmäßig.

Zu (2) Unter Berücksichtigung der Anforderungen der geplanten Nutzung für betreutes Wohnen, wird die erforderliche Anzahl von Abstellflächen je Wohneinheit abweichend von den Bestimmungen gemäß des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde festgelegt. Für sonstige Nutzungen werden keine Festlegungen getroffen.

Zu (3) Die mindesterforderliche Anzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge für die Wohneinheiten des betreubaren Wohnens ist auf eigenem Grund herzustellen. Kfz-Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baulinien auf den Flächen des ruhenden Verkehrs zu errichtet werden. Die Errichtung von weiteren Stellplätzen für sonstige Nutzungen auch außerhalb des Planungsgebietes wird nicht eingeschränkt.

Gemäß der vorliegenden Vorprojektes ist die Errichtung von 13 Wohneinheiten für betreutes Wohnen geplant und werden demgemäß mindestens 13 Kfz-Stellplätze auf eigenem Grund benötigt. Das Vorprojekt sieht rd. 27 Kfz-Stellplätze vor, wovon 23 auf bereits im Bestand versiegelten oder bebauten Flächen vorgesehen sind.

Zu (4) Die Herstellung einer wasserdurchlässigen Schicht wird festgelegt, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt und dem keine anderen gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen. Zur Sicherstellung einer barrierefreien Ausführung ist die Verwendung von Rasengittersteinen oder großformatigen Kopfsteinpflaster im Bereich des Stellplatzes unzulässig. Die Bestimmung ist nur auf neu zu errichtende Kfz-Abstellplätze anzuwenden. Die im Bestand bereits versiegelten Abstellflächen sind von dieser Festlegung nicht umfasst.

#### **Zu § 11 Freiflächen und Grüngestaltung**

Zu (1) Nicht bebaute oder für Kfz-Stellplätze erforderliche Flächen sind grundsätzlich als Grünflächen zu gestalten. Der Grünflächenfaktor, das ist das Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Flächen zur Bauplatzfläche,

sichert in Verbindung mit den Bepflanzungsgeboten eine gewisse Durchgrünung.

#### **Zu § 12 Inkrafttreten**

- Zu (1) Die vertiefte Überprüfung der Gegebenheiten zeigte, dass auf Grundlage der Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Lavamünd keine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Volksschulgebäudes erfolgen kann. Die Erlassung eines Teilbebauungsplanes durch den Gemeinderat ist iS des § 48 K-ROG 2021 zulässig, wenn dies zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist sowie u.a. auch wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im Textlichen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll. Im Rahmen des ggst. Teilbebauungsplanes erfolgt daher eine Konkretisierung der Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes für den Geltungsbereich gemäß § 2. Um keinen Widerspruch zu erzeugen, sind für Folgeverfahren nur die Bestimmungen des Teilbebauungsplanes anzuwenden.
- Zu (2) Gemäß § 15 (5) K-AGO beginnt die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Lavamünd.

# Planliche Darstellung Bebauungsplan

1) Plan über die Bebauungsbedingungen (Rechtsplan)

# Legende

## ERSICHTLICHMACHUNGEN

-  DKM Grundstücksgrenzen
-  DKM Nutzungsgrenzen
-  DKM Gebäudenachtrag  
Räumliche Bestandsaufnahme & Luftbild
-  Gebäude Bestand  
DKM und Gebäudenachtrag
-  Landesstraße  
Ettendorfer Straße
-  Äußere Erschließung  
Öffentliche und private Verkehrsflächen

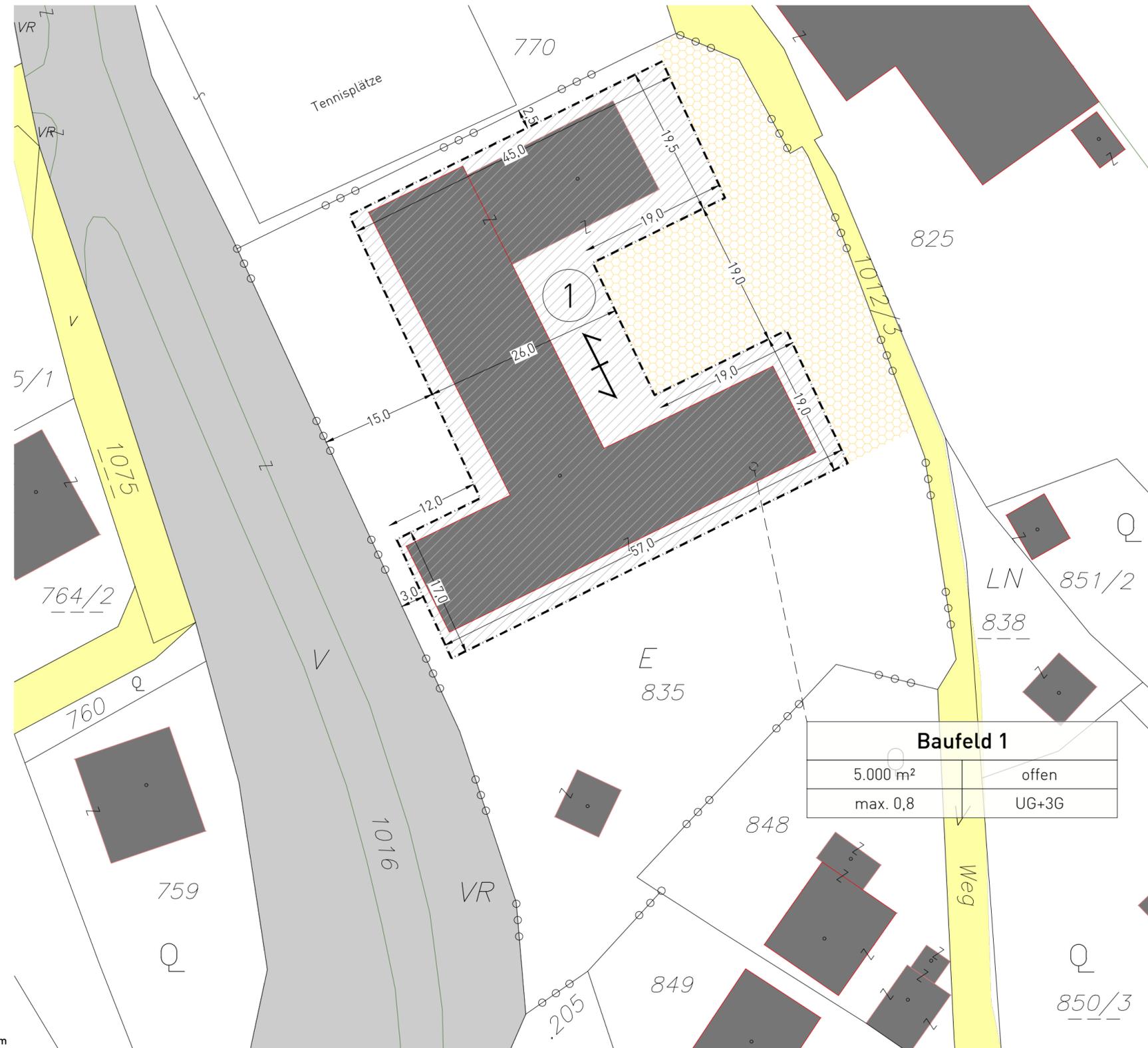
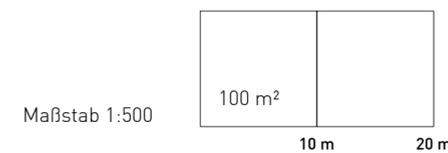
## FESTLEGUNGEN

-  Grenze des Planungsgebietes  
Geltungsbereich des BPL gem. Wortlaut
-  Baulinie  
ohne Anbauverpflichtung
-  Überbaubare Fläche  
im Bauland - Wohngebiet
-  Innere Erschließung  
Zufahrten / Ruhender Verkehr
-  Freiflächen
-  Baufeldnummer
-  Firstrichtung Hauptgebäude  
mit zulässiger 90°-Drehung

Nutzungsschablone	
Mindestgröße Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschoßflächenzahl	Geschoße

Vgl. Wortlaut der Verordnung!

## ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB



Baufeld 1	
5.000 m <sup>2</sup>	offen
max. 0,8	UG+3G



# Marktgemeinde Lavamünd

## Teilbebauungsplan "Ettendorf ehem. VS" Plan über die Bebauungsbedingungen

### Entwurf zur Auflage

Plandatum: 10.02.2025

GZ: R0-209-09 / TBPL Ettendorf

Planverfasser

Von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Auflage des Entwurfes gemäß  
§ 51 K-ROG 2021

Datum:

GZ:

Rechtskraft

Datum:

GZ:

Beschluss durch den Gemeinderat  
gemäß § 51 K-ROG 2021



Ziviltechniker  
Interplan ZT GmbH  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
office@interplan.at  
+43 316 / 72 42 22 0

