



Stadtgemeinde Gmünd

A-9853 Gmünd in Kärnten • Hauptplatz 20

Tel.: 04732/2215 • Fax: 04732/2215-35

e-mail:gmueund@ktn.gde.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Gmünd vom 04.04.2024, GZ: 31/3-2023-182/1 mit der der Teilbebauungsplan

„STUBECK – SILLER“

erlassen wird.

Auf Basis der Bestimmungen des § 48 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) idF. LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

Diese Verordnung besteht aus:

- dem Verordnungstext,
- dem Rechtsplan „Stubeck - Siller“
- und dem zugehörigen Erläuterungsbericht.

Teil I (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück 995/1 in der KG 73006 Kreuslach bzw. für die nach etwaiger Teilung neu zu bildenden Grundstücke / Bauplätze 1-12 und die Wegerschließung, alle KG Kreuslach mit einer gesamten Änderungsfläche von ca. 9 705 m².
- (2) Die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplan, verfasst von Architekt DI Herfried Peyker, Grabenstraße 23, 8010 Graz, GZ: GMÜND-BPL-01-11/22-Siller und mit den festgelegten Bebauungsbedingungen (Teilbebauungsplan „Stubeck - Siller“) ist integraler Bestandteil dieser Verordnung.
- (3) Die zeichnerische Darstellung des Planungsgebietes, gem. §1 (2) dieser Verordnung beruht auf der Grundlage der digitalen Katastralmappe des BEV iZm einem unverbindlichen Teilungsvorschlag gem. Lageplan, verfasst von DI Dr. Günther Abwerzger, GZ: 12140/22, v. 12.10.2022 in Kombination mit einem Teilungsvorschlag des Büro Peyker.
- (4) Die Durchführung einer grundbücherlichen Teilung hat sich am Teilungsvorschlag des Teilbebauungsplanes zu orientieren und darf die Absicht des Bebauungsplanes dadurch nicht konterkariert werden.

Teil II (Bebauungsbedingungen)

§ 2 Mindestgröße von Baugrundstücken

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 400 m² festgelegt.

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl ist 0,4.
- (3) Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf nur insoweit erfolgen, als
 - die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt sind,
 - die erforderlichen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge geschaffen werden können,
 - es die örtlichen Gegebenheiten und der vorherrschende Gebietscharakter der Bebauung zulassen,
 - sie den sonstigen Inhalten der Baugesetzgebung nicht widerspricht.
- (4) Die Überschreitung der GFZ durch das nachträgliche Anbringen von energiesparendem Wärme-schutz bis max. 15 cm an der Außenmauer ist zulässig.
- (5) Vollgeschosse und für Aufenthaltsräume ausgebaute Dachgeschosse sind in die Berechnung der GZF einzubeziehen.
- (6) Überwiegend oberirdische Garagen sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (7) Die Errichtung von Kellergeschossen (unterirdischen Geschossen) ist nicht erlaubt.
- (8) Nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen sind überdachte KFZ-Abstellplätze, ortsübliche Gartenhäuschen zur Gartengeräteunterbringung und dergleichen sowie Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (z.B. ortsübliche Anlagen zur Strom-versorgung, Wasserversorgung des jeweiligen Grundstückes, Müllplatzüberdachung und dergleichen).

§ 4 Bebauungsweise

- (1) Für das Planungsgebiet wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 5 Anzahl der Geschosse

- (1) Die max. Geschossanzahl wird mit max. 2 Geschossen plus ausgebautes Dachgeschoss festgelegt.
- (2) Als Geschoss wird ein überwiegend umbauter Raum gewertet und wird festgelegt:
 - Ein ausbaufähiges Dachgeschoss ist ein innerhalb des Dachraumes befindliches Geschoss, bei dem der Kniestock, gemessen von der Oberkante Rohdecke des letzten Vollgeschosses bis zur Oberkante der Fußfette max. 1,30 m betragen darf.

- Bei Gebäuden ohne die übliche Geschosseinteilung wird die äußere Bauhöhe von 3,0 m, ausgehend von der Verschneidung der Außenmauer mit dem verglichenen Gelände an der Talseite, als Berechnungsbasis für ein Geschoss gewertet.
 - Nebengebäude dürfen talseits
 - mit Satteldach/ Walmdach eine max. Gesamthöhe von 3,8 m,
 - mit Flachdach/ Pultdach eine max. Gesamthöhe von 3,0 m aufweisen
 - überdachte PKW-Abstellplätze dürfen max. 3,0 m Gesamthöhe aufweisen
- (3) Aufständerungen von Gebäuden bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m Höhe sind zulässig und werden nicht als Geschoss gewertet. Die Aufständerung ist dabei nach Maßgabe der naturräumlichen Rahmenbedingungen in das Gelände zu integrieren. Der Bereich der Aufständerung darf nicht zur Raumbildung herangezogen werden.
- (4) Das 1. OG (Erdgeschoss) ist max. 40cm über dem natürlich gewachsenen Gelände zu errichten (siehe Höhenschichtlinien).

§ 6 Dachform - Dachneigung

- (1) Hauptgebäude sind mit Satteldach zu errichten – untergeordnete Querfirste sind erlaubt, die Verschneidung eines Querfirstes mit der Dachhaut ist mind. 40 cm unter dem Hauptfirst anzubringen.
- (2) Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Schichtenlinien / mit der längeren Seite der aufstrebenden Gebäudeaußenmauer auszurichten.
- (3) Nebengebäude dürfen die Dachformen gem. Abs. 1 oder auch Pultdächer aufweisen; Flachdächer sind ausschließlich für Carports bis 2 PKW erlaubt.
- (4) Für Satteldächer sind Dachneigungen von mind. 25° bis max. 45° zulässig.
- (5) Pultdächer von Nebengebäuden, Carports bzw. überdachten PKW-Abstellplätzen dürfen eine Dachneigung bis maximal 8° aufweisen.
- (6) Das Deckungsmaterial hat sich an der dominierenden Farbwahl im Ortsbild Stubeck zu orientieren und darf keine hochglänzenden Deckungsmaterialien aufweisen.

§ 7 Solarthermie und Fotovoltaik

- (1) Solarthermieanlagen (Solaranlagen) und Fotovoltaikanlagen sind Anlagen im Bauland, die ausschließlich der Warmwasseraufbereitung oder Energieversorgung der ihnen zugeordneten baulichen Anlagen und Gebäude dienen und entsprechend dieser Einzelanlagen/ Gebäude dimensioniert werden.
- (2) Die in Abs. 1 genannten Anlagen dürfen an die Außenwandflächen und in die bestehende Dachneigung ohne Aufständerung als Aufdach- oder Indachanlagen neigungsgleich bis zur Größe der Dachfläche integriert werden. Ein Dachüberstand sowie überragung des Firstes ist nicht zulässig.
- (3) Die genannten Anlagen gem. Abs. 1 dürfen nicht über Holzschindeldeckungen angebracht werden.

- (4) Die Errichtung von freistehenden Solarthermieranlagen (Solaranlagen) und Fotovoltaikanlagen ist unzulässig.

§ 8 Baulinien

- (1) Baulinien sind im Teilbebauungsplan als Rechtsplan zur Verordnung festgelegt – es gilt die Abstandsmaßnahme laut Teilbebauungsplan, der Mindestabstand wird in Verbindung mit Abs. 2 von der Flucht der äußersten Mauer bis zur Grundstücksgrenze gemessen.
- (2) Baulinien sind Linien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Verschneidungshöhe ist jene Höhe die sich aus dem Abstand vom verglichenen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, gemessen an der Flucht der äußersten Gebäudeaußenmauer, ergibt.
- (3) Untergeordnete Vorbauten und Bauteile (z.B. Dachüberstände, Balkone, Loggien, Erker, vertikal offene Überdachungen und dergleichen) dürfen die Baulinien bis max. 1,30 m überragen.
- (4) Nebengebäude und Garagen, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten beinhalten, dürfen Bauwerkteile bei offener Bauweise überschreiten, müssen jedoch einen Mindestabstand von 2,0 m zur Nachbargrundgrenze aufweisen.
- (5) Überdachte PKW-Stellplätze (Carports) bis max. 40 m² Grundfläche für max. 2 PKW und max. 3,0 m Gesamthöhe dürfen an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Dabei darf der Anbau an die Grundstücksgrenze auf einer Länge von max. 6,0 m erfolgen.
- (6) Baulinien zu Grundstücksgrenzen von Verkehrsflächen sind einzuhalten und dürfen keinesfalls unterschritten werden (keine Ausnahmen).
- (7) Die Entfernung der baulichen Anlagen zu Grundstücksgrenzen in Verbindung mit notwendigem Brandschutz ist gemäß Richtlinie des Österr. Institutes für Bautechnik (OIB) idgF. darauf abzustimmen.

§ 9 Ver- und Entsorgungsleitungen / Anschlussverpflichtungen

- (1) Die Wasserversorgung hat über eine private Wasserversorgung zu erfolgen. Auf den Verlauf bestehender Leitungsführungen ist Rücksicht zu nehmen. Die Wassergenossenschaft bzw. der Leitungsbetreiber ist im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren beizuziehen und sind etwaige Auflagen einzuhalten.
- (2) Die Abwasserbeseitigung hat durch den Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen. Auf den Verlauf bestehender Leitungsführungen ist Rücksicht zu nehmen. Der Leitungsbetreiber ist im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren beizuziehen und sind etwaige Auflagen sowie einzuhaltende Abstände einzuhalten.
- (3) Die Stromversorgung ist im Planungsraum verkabelt unter Berücksichtigung des Wasser- und Kanalnetzes herzustellen. Auf den Verlauf bestehender Leitungen ist Rücksicht zu nehmen. Der Leitungsbetreiber ist im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren beizuziehen und sind etwaige Auflagen sowie einzuhaltende Sicherheitsabstände von der Leitung einzuhalten.

- (4) Die Müllabfuhr erfolgt durch die Gemeinde über einen bestehenden Sammelplatz außerhalb des Planungsgebiets. Im Planungsgebiete können an zentralen Stellen Standplätze für die Aufstellung von weiteren Sammelbehältern vorgesehen werden. Im Interesse des Orts- und Straßenbildes sind diese Standplätze gegen Einsicht abzuschirmen
- (5) Die Regen- und Oberflächenwässer können gem. vorliegender wasserfachlichen Stellungnahme sowie dem Oberflächenentwässerungskonzept, beides verfasst vom TB f. Kulturtechnik, Wasserwirtschaft und technischem Umweltschutz Moser Wasser GmbH (siehe Anhang), auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden, sofern ein behördlich genehmigtes Entwässerungskonzept keine andere Verbringung vorsieht.
- (6) Hausanschlüsse der technischen Infrastrukturversorgung sind im Erdreich verkabelt auszuführen (Strom, Telefon, und dergleichen).

§ 10 Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes (Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Zur Schaffung einer ausreichend dimensionierten Erschließung des Planungsgebietes ist eine innere Aufschließungsstraße, ausgehend von den privaten Grdst. Nr. 1134 bzw. 995/2 – (Verkehrsfläche gem. FWP), mit einer Breite von mind. 5,0 m vorzusehen. Für Stichstraßen kann diese Breite reduziert werden, jedoch nicht unter 3,0m. Sollte es erforderlich sein, sind im Bereich dieses Straßenzuges entsprechende Ausweichplätze herzustellen.
- (3) Die innere Aufschließungsstraße ist entsprechend dem Verkehrstechnischen Gutachten, Innere Erschließung und Einbindung in den Bestand, erstellt von der Urban & Glatz GmbH ZT – GmbH, A-9800 Spittal/Drau, GZ: 2023 023 herzustellen. Die Verkehrsanlage ist so auszuführen bzw. ist der Untergrund so zu bemessen, dass er auch als Feuerwehrezufahrt geeignet ist. Vor Herstellung dieser Zufahrtsstraße ist das Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern herzustellen.
- (4) Je Wohneinheit sind mind. 2 Abstellplätze für PKW am jeweiligen Bauplatz bzw. Grundstück möglichst im Nahbereich der Aufschließungsstraße vorzusehen.

§ 11 Geländegestaltung / Einfriedungen

- (1) Die Situierung der Baukörper hat sich an den Schichtenlinien innerhalb der bebaubaren Bereiche zu orientieren, sodass nur geringe Geländeänderungen erforderlich sind. Geringfügige Änderungen des natürlichen Geländes sind erlaubt.
- (2) Die Hangbefestigung und –gestaltung darf durch kleinteiliges Wurfsteinmauerwerk/Stützmauer bis zu einer sichtbaren Maximalhöhe von 1,2 m unterstützt werden (kleinteilig = max. Stein-Kantenlänge 80 cm und in liegender Form).
- (3) Die jeweils bergseits hinter einer Wurfsteinmauer/Stützmauer liegende Fläche ist ab Maueroberkante verlaufend auszubilden und zu begrünen.
- (4) Terrassenartige Gestaltung ist bis max. drei Terrassenstufen möglich, wenn zwischen hintereinander folgenden Mauerwerken mind. 1,5 m ebener verglichener und begrünter Raum/Gartenanteil ausgebildet wird.

- (5) Einfriedungen sind entweder in transparenter Form oder als Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig. Mauerartige blickdicht wirkende Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 12 Objekt- und Fassadengestaltung / Bauplatzgestaltung / Bepflanzung

- (1) Objektfassaden sind in Pastelltönen zu gestalten. Eine auffällig grelle bzw. intensive Farbgebung der Fassaden ist unzulässig. Es sind nur Farben mit geringem Sättigungsgrad oder Materialfarben (Holz, Beton, Stein, etc.) zulässig.
- (2) Holzverschalungen sind in Natur (hell) auszuführen. Entsprechend der regionstypischen Bau-Struktur ist zumindest der unausgebaute Dachraum sowie ein ausgebautes Dachgeschoss außen mit einer Holzverschalung auszuführen.
- (3) Bei der Auswahl der Baumaterialien (besonders Fassaden) ist darauf zu achten, dass vornehmlich heimische bzw. ortsübliche Baustoffe zur Anwendung kommen.
- (4) Bei der Errichtung der baulichen Maßnahmen im Hangbereich ist besonders auf die bestmögliche Eingliederung der Baukörper in die Landschaft sowie auf eine dementsprechende Gestaltung der PKW-Abstellplätze zu achten.
- (5) Zur besseren Einbindung der baulichen Anlagen in den Kulturlandschaftsraum sind auf den Bauplätzen Baumpflanzungen zu realisieren (bestmögliche Ein-Grünungen). Dabei ist auf die Auswahl von einheimischen, standortgerechten Gehölzen besonders zu achten.
- (6) Je Parzelle sind 5 standortgerechte Bäume (Zirbe oder Lärche) zu pflanzen und ist ein entsprechender Nachweis darüber im Zuge der Bauvollendungsmeldung der Baubehörde vorzulegen. Damit unmittelbar verbunden ist die Verpflichtung der sachgemäßen Pflege dieser Bäume, bis sie selbständig überlebensfähigen Zustand erreicht haben. Etwaige Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
- (7) Im Rechtsplan ist der zu erhaltende Baumbestand (rot) verortet (vermessener Baumbestand gem. Lageplan Dr. DI G. Abwerzger, vermessen am 12.10.2022, GZ: 12140/22).
- (8) Die im Planungsgebiet nicht für Stellplätze sowie bebaubare Flächen vorgesehenen Restflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Teil III (Schlussbestimmungen)

§ 13 Schlussbestimmungen

- (1) Sofern zwischen den Festlegungen dieser Verordnung und den Angaben und Festlegungen der zeichnerischen Darstellung ein Widerspruch besteht, gilt im Zweifelsfall die textliche Festlegung dieser Verordnung.
- (2) Baubewilligungen im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen erst auf Grundlage der Rechtskraft dieses Teilbebauungsplanes bzw. auf Grundlage dieser Verordnung und der zugehörigen zeichnerischen Darstellung erteilt werden.

- (3) Soweit durch den gegenständlichen Teilbebauungsplan keine anderen Festlegungen getroffen werden gelten die Bestimmungen der Ktn. Bauordnung idgF. und der Ktn. Bauvorschriften idgF.
- (4) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Der Bürgermeister

Bgm. Josef Jury