



# Stadtgemeinde Gmünd

A-9853 Gmünd in Kärnten · Hauptplatz 20

Tel.: 04732/2215 · Fax: 04732/2215-35

e-mail: gmuend@ktn.gde.at

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten vom 30.11.2023, Zl. 031/3-2023-199/1, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 25.06.2024, Zl. RO-39-18240/2024-9, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### „EUROSPAR“

erlassen wird

Dieser Teilbebauungsplan ist eine Ergänzung des textlichen Bebauungsplanes. Alle Punkte des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten (Zl. 289-031/3/2005 vom 22.03.2007), welche durch diesen Bebauungsplan nicht geändert werden, bleiben daher vollinhaltlich aufrecht.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

## I. Abschnitt (Allgemeines)

### § 1

#### Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
  - a. Der Verordnungstext vom 31.08.2023
  - b. Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 5) vom 01.06.2023
  - c. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0608-030 vom 22.08.2023
  - d. Der Erläuterungsbericht vom 31.08.2023
  - e. Der Lageplan zum Einreichprojekt L12 Maltatal Straße (Beilage 1, Plannr. 100946\_EP-0\_LP vom 13.04.2023)

### § 2

#### Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 449/1, 449/12 und 449/13 sowie für die Teilflächen der Parzellen Nr. 450/1 und 452/1, alle KG Gmünd (73004), mit einer Gesamtfläche von ca. 8.017 m<sup>2</sup>.

## **II. Abschnitt (Flächenwidmung)**

### **§ 3**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten wird folgend geändert:

##### **1a/2023**

Umwidmung der Parzelle Nr. 449/13 sowie den Teilflächen der Parzellen Nr. 450/1 und 452/1, alle KG Gmünd (73004) im Ausmaß von ca. 4.952 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Geschäftsgebiet“.

##### **1b/2023**

Umwidmung der Teilfläche der Parzelle Nr. 450/1, KG Gmünd (73004) im Ausmaß von ca. 475 m<sup>2</sup>, von bisher „Bauland - Gemischtes Baugebiet“ in „Bauland – Geschäftsgebiet“.

##### **1c/2023**

Umwidmung der Teilflächen der Parzelle Nr. 450/1 und 452/1, alle KG Gmünd (73004) im Ausmaß von ca. 2.000 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz – Waldschutzabstand“.

## **III. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

### **§ 4**

#### **Mindestgröße des Baugrundstücks**

- (1) Als Baugrundstück gelten Grundstücke, die gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.
- (2) Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.
- (3) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

### **§ 5**

#### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Dieser Wert ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Baugrundstücksgröße, wobei für die Berechnung der GFZ nur die als „Bauland“ festgelegten Teilflächen heranzuziehen sind.
- (2) Bei einer Überschreitung einer Geschoßhöhe von 4,00 m ist die Bruttogeschosßfläche für die GFZ-Berechnung zweifach zu rechnen.
- (3) Die maximale Geschoßflächenzahl wird mit 0,75 festgelegt.

- (4) Keller-, Unter- und Tiefgeschoße, sowie sonstige unterirdische Bauteile, sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Rohdeckenoberkante mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt (ausgenommen Tiefgaragen-Einfahrtsbereich). Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- (5) Grundflächen, die für Anlagen von Energieversorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (6) In die GFZ nicht einzurechnen sind:
  - Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten,
  - Überdachungen bzw. Einhausungen von Müllsammel- und Fahrrad-abstellplätzen,
  - nicht raumbildende, auskragende Eingangsüberdachungen und Vordächer, Terrassenüberdachungen.

## **§ 6 Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

## **§ 7 Bauhöhe**

- (1) Für die maximale Höhe der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante wird die Höhe von +739,50m.ü.A. festgelegt.
- (2) Die maximale Bauhöhe, gemessen zwischen der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante und der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe), wird für den

Bebauungsbereich I	mit 8,50 m
Bebauungsbereich II	mit 4,00 m
Bebauungsbereich III	mit 5,00 m

festgelegt.

- (3) Dieser Wert kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen (wie z. B. Klimageräte, Belichtungselemente usw.), sofern deren Situierung mindestens 3,0 m vom äußersten Rand der Attika in Richtung Gebäudemitte erfolgt, um max. 2,5 m erhöht werden.
- (4) Das Firmenlogo als Teil der Corporate Identity ist von der Bestimmung des Absatzes (3) ausgenommen.
- (5) Einmalig darf im Planungsraum ein Werbepylon mit einer max. Bauhöhe von 8,5 m, gemessen vom projektierten Gelände, und einer max. Ansichtsbreite von 2,0 m errichtet werden.

## **§ 8 Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Terrassenpflasterungen, Trafos usw.), Werbepylone sowie untergeordnete Baulichkeiten, wie z.B. Klimaanlage, Überdachungen für Müllsammelplätze, Fahrradabstellplätze sowie Einkaufswagensammelstellen usw. in eingeschossiger Bauweise.
- (3) Unterirdische Bauteile, die weniger als 1,50 m über das angrenzende projektierte Gelände ragen, sind von der Einhaltung der Baulinie ausgenommen (z.B. Tiefgarage).
- (4) Einmalig darf die Baulinie im Norden mit einem Vordach mit einer maximalen Ausladung von 1,50 m und einer maximalen Länge von 4,00 m überragt werden.

## **§ 9 Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Planungsraum wird über die L12 Maltatal Straße erschlossen.
- (2) Es ist mind. pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 PKW-Abstellplatz zu errichten. Zumindest zwei Drittel der errichteten PKW-Stellplätze sind als Tief- oder Hochgarage auszuführen.
- (3) Die notwendige Zahl an PKW-Stellplätzen ist innerhalb des Planungsraumes nachzuweisen.

## **§ 10 Maximal zulässige Verkaufsfläche, Art der Nutzung**

- (1) Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Fläche des Verkaufsraumes beträgt 1.160 m<sup>2</sup>.
- (2) Die Art der Nutzung wird auf Verkaufslokale des Einzelhandels beschränkt, in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmitteln angeboten werden.

## **§ 11 Gestaltung der Außenanlagen**

- (1) Oberirdische unbebaute Flächen, die nicht der internen Erschließung und dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, werden mit einem Bepflanzungsgebot belegt.
- (2) Im Bereich der Einfahrt zu den Parkebenen sind mindestens 2 hochstämmige Bäume mit großkronigem Wuchs (ortstypische bzw. standortgerechte Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen.

## **§ 12 Schutzmaßnahmen**

- (1) Im Bereich der Parkflächen ist hangseitig auf dem Dach der Hochgaragenplätze ein Erdwall mit einer Mindesthöhe von 1,50 m fachgerecht herzustellen. Der Erdwall ist für seichtgründige Rutschungen und Erdrutsche sowie kleinere Steinschläge ausreichend zu dimensionieren.
- (2) Für das Bauverfahren ist für die stand- und standortsichere Ausführung der Objektschutzmaßnahmen gegen die festgestellten Gefährdungen ein Konzept mit Detailplanung und Bemessung vorzulegen.
- (3) Abweichend von Absatz (1) kann im Rahmen des Bauverfahrens ein alternatives Konzept vorgelegt werden, welches gutachterlich die Standortsicherheit nachweist und eine Eingrünung des Daches gewährleistet.

## **IV. Abschnitt**

### **§ 13 Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

Bgm. Josef Jury