



Stadtgemeinde Gmünd

A-9853 Gmünd in Kärnten • Hauptplatz 20

Tel.: 04732/2215 • Fax: 04732/2215-13

e-mail: gmuend@ktn.gde.at

Verordnung

Textlicher Bebauungsplan
aktualisierte Fassung

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten vom 22. März 2007, Zahl: 289-031/3/2005, mit der die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Gmünd vom 28. November 1994, Zahl: 206-031/2/1994 über den textlichen Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet geändert wird.

Aufgrund des § 26 in Verbindung mit §§ 13 und 14 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl.Nr. 23 in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Gmünd als Bauland festgelegten Flächen, jedoch werden der unterschiedlichen, baulichen Struktur des Gemeindegebietes Rechnung tragend unterschiedliche Festlegungen für folgende Teilbereiche getroffen:

- a) Altstadtbereich, d. i. der Bereich innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer, sowie die Pongratzenvorstadt und die Untere Vorstadt (siehe Planbeilage).
- b) Bauflächen für den gemeinnützigen Wohnungsbau.
- c) Übrige Bauflächen.

Durch Teilbebauungspläne können Abweichungen von diesem textlichen Bebauungsplan festgelegt werden.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

A) Altstadtbereich

- a) Für den Bestand an Baugrundstücken, wie er vor Erlassung dieses Bebauungsplanes gegeben war, gelten keine Mindestgrößen. Die Bebaubarkeit von Grundstücken richtet sich nach dem unter § 3 "Bauliche Ausnutzung" genannten Leitbild.

B) Bauflächen für den Gemeinnützigen Wohnungsbau

- a) Die Mindestgröße des Baugrundstückes für Geschöß-Wohnungsbau hat bei offener, halboffener und geschlossener Bauweise

2000 m² zu betragen.

b) Für verdichteten Flachbau (bis zu 2 Geschossen = Atrium- oder Reihenhäuser) hat die Größe des Baugrundstückes für eine Wohneinheit mindestens

200 m² zu betragen.

Flächen für Erschließung und ruhenden Verkehr sind zusätzlich vorzusehen.

c) Bei Bebauung von Baugrundstücken in einer Größe ab

3000 m²

mit Geschöß-Wohnungsbau oder verdichteten Flachbau sind Teilbebauungspläne zu erstellen.

C) Übrige Bauflächen

Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat

- a) bei offener Bebauung **400 m²,**
- b) bei halboffener Bebauung **350 m² und**
- c) bei geschlossener Bebauung **250 m² zu betragen.**

d) Die Anforderungen betreffend der Grundstücksmindestgröße nach Absatz C a - c gelten nicht für jenen Bestand von Baugrundstücken, welcher bereits vor Erlassung des Bebauungsplanes gegeben war. Eine Bebauung dieser Grundstücke richtet sich nach den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Gmünd und den Vorschriften über die Abstandsflächen nach §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften 1985, LGBl.Nr. 58.

e) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken nach Absatz C a - c sind grundsätzlich nur jene Flächen zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind. Die demselben Eigentümer gehörenden Flächen, welche als Grünland gewidmet sind, können sofern sie mit der Baulandwidmung in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, bei der Berechnung des Ausmaßes zugeschlagen werden.

f) Bei leerstehenden Grundstücken, die die unter den Punkte a) bis c) angeführten Mindestgröße unterschreiten, die jedoch eine Baulandwidmung aufweisen, ist eine Bebauung unter Einhaltung der sonstigen Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes möglich.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- 1) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird durch die Geschößflächenzahl = GFZ ausgedrückt. Bei Dachausbauten werden nur die Flächen der Aufenthaltsräume (Wohnräume, Schlafräume und dgl.), einschließlich deren Umfassungswände den Geschößflächen zugezählt. Bei Gebäuden, welche in einem geneigten Baugrundstück stehen, ist die Hälfte der Geschößfläche des Untergeschoßes in die Berechnung

einzu beziehen, sofern der Fußboden des darüberliegenden Geschoßes das natürliche Gelände an der Talseite um mehr als 1,0 m überragt.

- 2) Für nicht bewohnte Gebäude mit landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung werden keine Geschoßflächenzahlen festgelegt. Hier richtet sich die bauliche Ausnutzung nach den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung die Abstandsflächen betreffend und den Abstandsflächen der Kärntner Bauvorschriften 1985, ferner nach den internen Erfordernissen - Fahrzeugverkehr, Grün- und Erholungsflächen.

A) Altstadtbereich

- a) Für diesen fast zur Gänze bebauten Bereich werden keine generellen Geschoßflächenzahlen festgelegt, diese entsprechen dem jeweiligen Bestand.
- b) Bei Baumaßnahmen, wie Adaptierung, Um- und Zubauten ist die Erhöhung der Geschoßflächen bis zu 15 % zulässig, wenn das vorrangige Leitbild "Erhaltung des Ortsbildes" nicht gestört wird.
- c) Von der Einschränkung nach Absatz A lit. b sind Ausbauten von bestehenden Dachgeschoßen dann ausgenommen, wenn dadurch weder die bestehende Firsthöhe noch die bestehende Dachneigung verändert werden.
- d) Der Einbau von Belichtungsöffnungen (z.B. Dachflächenfenster, Gaupen) in die Dachflächen ist gestattet. Dachgaupen dürfen maximal eine Länge von einem Drittel der Gesamtdachlänge aufweisen.
- e) Neubauten als Ersatz für nicht erhaltenswerte Bausubstanz oder Neubauten auf noch nicht bebauten Baugrundstücken sind dem umgebenden Baubestand anzupassen.

B) Bauflächen für den gemeinnützigen Wohnungsbau

a) Geschoß-Wohnungsbau
Die Geschoßflächenzahl darf nicht übersteigen. **0,85**

b) Verdichteter Flachbau
Die Geschoßflächenzahl darf nicht übersteigen. **0,6**

C) Übrige Bauflächen

Die Geschoßflächenzahl darf

a) im Bauland Dorfgebiet und Bauland-Wohngebiet bei offener Bauweise **0,5**,
bei halboffener oder geschlossener Bauweise **0,6**
nicht überschreiten.

b) Überschreiten bestehende Baugrundstücke bereits die GFZ lt. C a, so sind Umbauten in Bauobjekten nur zulässig, wenn dadurch die Geschoßflächen nicht vermehrt werden.

c) Von der Einschränkung nach Absatz C b sind Ausbauten von bestehenden Dachgeschoßen dann ausgenommen, wenn dadurch weder die bestehende Firsthöhe noch die bestehende Dachneigung verändert werden.

§ 4 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.

§ 5 Anzahl der Geschoße

A) Altstadtbereich

a) Bei Neubauten als Ersatz nicht erhaltenswerter Bausubstanz entspricht die Anzahl der Geschoße dem zu erneuernden Bestand.

b) Bei Bebauung noch nicht bebauter Baugrundstücke sind unter Beachtung der vorrangigen "Erhaltung des Ortsbildes" max. 3 Geschoße zulässig.

B) Bauflächen für den gemeinnützigen Wohnungsbau

a) Geschoßwohnungsbau
3 Vollgeschoße ohne ausgebautes Dach oder
2 Vollgeschoße mit ausgebautem Dach

C) Übrige Bauflächen

a) Im Bauland-Dorfgebiet maximal 2 Vollgeschoße
b) Im übrigen Bauland maximal 3 Vollgeschoße

D) Kellergeschoß

Kellergeschoße in Hanglagen werden der Geschoßanzahl zugerechnet, wenn das Kellergeschoß talseitig in voller Geschoßhöhe über das Gelände ragt.

E) Dachgeschoß

Das Dachgeschoß gilt als Vollgeschoß wenn die Kniestockhöhe (gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens bis zur Oberkante der Fußpfette) 1,00 m überschreitet.

§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

Die nachfolgenden Erfordernisse für den ruhenden Verkehr gelten für alle Teilbereiche des Gemeindegebietes und sind bei der Errichtung von Neu- und Umbauten, sowie bei Änderung des Verwendungszweckes einzuhalten.

a) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe 2 PKW-Abstellplätze vorzusehen. Die errechnete Zahl ist auf eine ganze Zahl aufzurunden.

- b) Für Gaststättenbetriebe und bei Fremdenbeherbergung ist je 10 m² Gastraumfläche und je Gästezimmer ein PKW-Abstellplatz auf dem Baugrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.
- c) Bei Geschäftslokale und Betriebsgebäuden ist je 30 m² Geschäft-, Büro- und Werkstättenflächen je ein PKW-Abstellplatz auf dem Betriebsgrundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe vorzusehen.
- d) Neu angelegte Erschließungsstraßen haben eine dem Gelände angepaßte Breite aufzuweisen, sodaß neben den Flächenerfordernissen für Böschungen, Stützmauern und dgl. eine Mindestfahrbahn von 4,5 m und eine Bankettgesamtbreite von 0,5 m verbleiben.
- e) Bei gemeinnützigem Wohnungsbau sind außer den vorgenannten Erfordernissen für PKW-Abstellplätze noch zusätzliche Abstellflächen für einspurige Kraftfahrzeuge und Fahrräder vorzusehen.
- f) Die Größe eines PKW-Abstellplatzes hat mindestens 2,30 x 4,50 m zu betragen.

§ 7 Baulinien

A) Altstadtbereich

Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen sind durch den Baubestand vorgegeben. Bei Errichtung von Neubauten als Ersatz für nicht erhaltenswerte Bausubstanz oder auf noch nicht bebauten Baugrundstücken sind die vorgegebenen Baulinien einzuhalten, um Straßen- und Platzräume ungestört zu erhalten.

B) Bauflächen für den gemeinnützigen Wohnungsbau

C) Übrige Bauflächen

a) Die Baulinien entlang öffentlicher Straßen sind anlässlich der Bauverhandlung festzulegen. Bei Garagen hat der Mindestabstand zwischen der Garagentür und der garagenseitigen Straßenaußenkante, gemessen an der Zufahrtsachse, **5 m** zu betragen.

b) Die Behörde kann in Ausnahmefällen, welche sich durch eine bestehende Bebauung ergeben und mit Berücksichtigung der Verkehrsbelastung der Erschließungsstraße, den Mindestabstand der Garage von der Straßenaußenkante reduzieren.

c) Bei Nebengebäuden, die keine Wohnräume und Feuerstellen aufweisen, sowie bei sonstigen baulichen Anlagen darf bis zu einer Maximalhöhe von **3,0 Metern** über dem Gelände des Anrainers und einer Geschoßfläche von maximal **40 m²** die Baulinie direkt an der Anrainergrundstücksgrenze verlaufen. Dachvorsprünge und sonstige Vorbauten müssen jedoch in jedem Fall auf Eigengrund zu liegen kommen. Die Länge des Baukörpers entlang einer Grundstücksgrenze darf maximal **6 m** betragen.

d) Für die übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen des § 4 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl.Nr. 58/1985, in der geltenden Fassung, sinngemäß.

§ 8 Grünanlagen

Bei gemeinnützigen Wohnbauvorhaben (Geschoßwohnungsbau) sind 30 % der Grundstücksfläche als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten.

§ 9 Inkrafttreten

Die Änderungen des Bebauungsplanes werden mit Ablauf des Tages der Kundmachung seiner Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau im amtlichen Verkündblatt des Landes Kärnten wirksam.

§ 10 Außerkraftsetzung

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Gmünd vom 16.03.1993, Zahl: 38-031/3/1993, mit der ein Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet von Gmünd erlassen wurde, außer Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Josef Jury



BEILAGE ZUM TEXTLICHEN BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE GMÜND „ALTSTADTBEREICH.“