

STADTGEMEINDE GMÜND



TEILBEBAUUNGSPLAN LANDFRAß - MOOSTRATTE (2023)



**INTEGRIERTES VERFAHREN ZUR FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
GEMÄß §52 IVM §48 KÄRNTNER-RAUMORDNUNGSG2021**

KUNDMACHUNGSENTWURF 12/2023

ARCHITEKTURBÜRO · PEYKER

architekt di herfried peyker
grabenstraße 23
a – 8010 graz
tel.: 0316/82 54 40
fax: 0316/82 54 40-29
mail: office@peyker.at
web: www.archconsult.com

Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten



Teilbebauungsplan KG LANDFRAß - MOOSTRATTE


Integriertes Verfahren zur Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
gemäß §52 K-ROG2021

Kundmachungsentwurf

Kundmachungszeitraum: xx. xx. xxxx bis xx. xx. xxxx

Gemeinderatsbeschluss: xx. xx. xxxx

Auftragnehmer: Architekt DI Herfried Peyker	Projektleitung: Architekt DI Herfried Peyker
Bearbeitung Planer: DI Jakob Knap-Rieger	Bearbeitung Gemeinde: Mag. (FH) Christian Rudiferia
Geschäftszahl Ortsplaner: GMÜND-BPL-02-11/22-Landfraß	Aktenzahl der Gemeinde: 852-2023-4/1

<p>ARCHITEKTURBÜRO · PEYKER</p> <p>Grabenstrasse 23 8010 Graz / Austria tel. +43 / 316 / 825 440 fax +43 / 316 / 825 440 - 29 www.peyker.at</p>  <p>Ortsplaner</p>	<p>Gemeinde</p>
--	------------------------

INHALT:

- **Verordnungswortlaut**
 - Abschnitt I: Allgemeines
 - Abschnitt II: Flächenwidmung
 - Abschnitt III: Bebauungsbedingungen
 - Abschnitt IV: Schlussbestimmungen

- **Plandarstellungen:**
 - Ausschnitt Flächenwidmungsplan Bl. E2.3 und Legende (Auszug)
 - Teilbebauungsplan Landfraß - Moostratte M 1: 500

- **Erläuterungen**

...\Gmünd\BPL\BPL Landfraß - Moostratte-230411\Text\1 Kund\Gmünd BPL_Landfrass_Kundm.I-231218.docx

VERORDNUNGSENTWURF

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Gmünd vom xx.xx.2023, GZ: 852-2023-4/1, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

LANDFRAß - MOOSTRATTE

erlassen wird.

Auf Basis der Bestimmungen der § 52 und Verfahrensbestimmungen § 38 des K-ROG2021 idgF. wird verordnet:

Diese Verordnung besteht aus:

- dem Verordnungstext,
- der grafischen Darstellung zum Flächenwidmungsplan,
- dem Rechtsplan (TBPL) „Landfraß - Moostrate“
- und dem zugehörigen Erläuterungsbericht.

Abschnitt I (Allgemeines)

§ 1 Integrierter Inhalt

- (1) Wortlaut der Verordnung
- (2) Pläne zur Flächenwidmungsplanänderung Verfahrensfall VP12a/E2.3/2023 u. VP12b/E2.3/2023
- (3) Teilbebauungsplan Rechtsplan und zugehörige Bauungsbedingungen
- (4) Erläuterungsbericht

§ 2 Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück 1184, sowie eine Teilfläche des Grdst. 1194/1 in der KG 73019 Landfraß mit einer Gesamtfläche von ca. 5.870m² wovon ca. 5.295m² als Bauland – Wohngebiet ausgewiesen sind und ca. 574m² als Grünland – Kinderspielplatz.

- (2) Die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplan (GZ des Rechtsplans: GMÜND-BPL-02-11/22-Landfraß) mit den festgelegten Bebauungsbedingungen (Teilbebauungsplan „Landfraß - Moostrate“) ist integraler Bestandteil dieser Verordnung.
- (3) Die zeichnerische Darstellung des Planungsgebietes, verfasst von Architekt DI Herfried Peyker, Grabenstraße 23, 8010 Graz, GZ: GMÜND-BPL-02-11/22-Landfraß, ist Bestandteil dieser Verordnung und beruht auf Grundlage der digitalen Katastralmappe des BEV (Stand: 04/2019) iZm einem unverbindlichen 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

Abschnitt II (Flächenwidmung)

§ 3 Festlegungen im Flächenwidmungsplan

- (1) Verf. Nr. 12a/E2.3/2023:
Umwidmung einer TF des Grst. 1184 der KG Landfraß im Ausmaß von ca. 546m², von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft, Ödland in Bauland Wohngebiet.
- (2) Verf. Nr. 12b/E2.3/2023:
Umwidmung einer TF des Grst. 1194/1 der KG Landfraß im Ausmaß von ca. 574m², von Wald in Grünland – Kinderspielplatz (KSP).

§ 4 privatwirtschaftliche Maßnahmen

- (1) Für die Änderungen in Bauland sind privatwirtschaftliche Maßnahmen im Sinne §53 K-ROG2021 aufgrund Gemeindeeigentum nicht erforderlich.

Abschnitt III (Bebauungsbedingungen)

§ 5 Mindestgröße von Baugrundstücken

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes wird mit 5.295m² festgelegt.

§ 6 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl ist 0,7.
- (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 Wärmeschutz bis max. 15 cm an der Außenmauer ist zulässig.
- (5) Vollgeschosse und für Aufenthaltsräume ausgebaute Dachgeschosse sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (6) 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 Stromversorgung, Wasserversorgung des jeweiligen Grundstückes, Müllplatzüberdachung und dergleichen).

§ 7 Bebauungsweise

- (1) Für das Planungsgebiet ist eine offene Bebauungsweise zulässig.

§ 8 Anzahl der Geschosse

- (1) Die max. Geschossanzahl wird mit max. 3 Geschossen ohne 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 Fußpfette 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

§ 9 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) Nebengebäude dürfen die Dachformen gem. Abs. 1 oder auch Pultdächer aufweisen; Flachdächer sind ausschließlich für Carports bis 2 PKW erlaubt.
- (3) Für Satteldächer sind Dachneigungen von mind. 18° bis max. 45° zulässig.
- (4) Pultdächer von Nebengebäuden, Carports bzw. überdachten PKW-Abstellplätzen dürfen eine Dachneigung bis maximal 8° aufweisen.
- (5) Das Deckungsmaterial hat sich an der dominierenden Farbwahl im Ortsbild Moostratte zu orientieren und darf keine hochglänzenden Deckungsmaterialien aufweisen.

§ 10 Solarthermie und Fotovoltaik

- (1) Solarthermieanlagen (Solaranlagen) und Fotovoltaikanlagen dürfen in die Außenwandflächen und in die bestehende Dachneigung ohne Aufständigung als Aufdach- oder Indachanlagen neigungsgleich bis zur Größe der Dachfläche integriert werden. Ein Dachüberstand sowie Überragung des Firstes ist nicht zulässig.
- (2) Die Errichtung von freistehenden Solarthermieanlagen (Solaranlagen) und Fotovoltaikanlagen ist unzulässig.

§ 11 Baulinien

- (1) Baulinien sind im Teilbebauungsplan als Rechtsplan zur Verordnung festgelegt – es gilt die Abstandsbemessung 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 Baulinienteile bei offener Bauweise überschreiten, müssen jedoch einen Mindestabstand von 2,0 m zur Nachbargrundgrenze sowie 5m zur Verkehrsfläche aufweisen.
- (5) Überdachte PKW-Stellplätze (Carports) bis max. 40 m² Grundfläche für max. 2 PKW und max. 3,0 m Gesamthöhe dürfen mehrfach an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Dabei darf der Anbau an die Grundstücksgrenze auf einer Länge von max. 6,0 m, beiderseits der Einfahrt zur Tiefgarage und gegliedert erfolgen.
- (6) Die Entfernung der baulichen Anlagen zu Grundstücksgrenzen in Verbindung mit notwendigem Brandschutz ist gemäß Richtlinie des Österr. Institutes für Bautechnik (OIB) idgF. darauf abzustimmen.

§ 12 Ver- und Entsorgungsleitungen / Anschlussverpflichtungen

- (1) Die Wasserversorgung hat über die Gemeindewasserversorgungsanlage der StG. Gmünd 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 der StG. Gmünd 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. Im Planungsgebiet 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 anfallenden Regen- und Oberflächenwässer sind unter Nachweis der Sickerfähigkeit auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in den von der StG. Gmünd u. der ASFINAG gemeinsam genutzten Oberflächenwasserkanal ist zulässig. Entsprechende Nachweise sind im Individualverfahren und vom Konsenswerber vorzulegen.
- (6) Hausanschlüsse der technischen Infrastrukturversorgung sind im Erdreich verkabelt auszuführen (Strom, Telefon, und dergleichen).

§ 13 Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes ersichtlich.
- (2) Zur Schaffung einer ausreichend dimensionierten äußeren Erschließung des Planungsgebietes ist eine Aufschließungsstraße, ausgehend vom Grdst. Nr.: 1417 der KG Landfraß – Verkehrsfläche – öffentliches Gut vorzusehen.
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.
- (3) Für Wohneinheiten bis 60m² ist 1 Abstellplatz für PKW, für Wohneinheiten ab 60m² sind mind. 2 Abstellplätze für PKW am jeweiligen Bauplatz bzw. Grundstück möglichst im Nahbereich der Aufschließungsstraße vorzusehen. Der Zugang zu den Objekten kann auch über interne fußläufige Aufschließungswege erfolgen. Die konkrete Lage der Abstellplätze ist im Zuge des Bauverfahrens festzulegen.

§ 14 Geländegestaltung / Einfriedungen

- (1) Die Situierung der Baukörper hat sich innerhalb der bebaubaren Bereiche so zu orientieren, dass nur geringe Geländeänderungen erforderlich sind. Geringfügige Änderungen des natürlichen Geländes sind erlaubt.
- (2) Die Hangbefestigung und –gestaltung darf durch kleinteiliges u. liegendes Wurfsteinmauerwerk/Stützmauer bis zu einer sichtbaren Maximalhöhe von 1,2 m unterstützt werden (Kleinteilig = max. Stein-Kantenlänge 80 cm).
- (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 vergleichener 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.
- (6) Die Errichtung von Hecken ist möglich (auch allein ohne sonstige Einfriedung), darf jedoch eine Höhe von 1,5m nicht überschreiten. Besonderes Augenmerk ist auf die entsprechende Verkehrssicherheit im Wegbereich zu legen.

§ 15 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) Bei der Auswahl der Baumaterialien (besonders Fassaden) ist darauf zu achten, dass vornehmlich heimische bzw. ortsübliche Baustoffe zur Anwendung kommen.
- (3) 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.
- (4) Zur besseren Einbindung der baulichen Anlagen in den Kulturlandschaftsraum sind auf den Bauplätzen Baum-/ Strauchpflanzungen oder Randbepflanzungen zu realisieren (bestmögliche Eingrünungen). Dabei ist auf die Auswahl von einheimischen, standortgerechten Gehölzen besonders zu achten.
- (5) Die im Planungsgebiet nicht für Stellplätze sowie bebaubare Flächen vorgesehenen Restflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Abschnitt IV (Schlussbestimmungen)

§ 16 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.

(5) Die per Gemeinderatsbeschluss v. **xx.xx.2023** **...stimmig** festgelegten Auflagen sind Bestandteil dieser Verordnung.

Der Bürgermeister

.....
Bgm. Josef Jury

PLANTEIL

Flächenwidmungsplan

Legende Flächenwidmungsplan (Auszug)
Auszug Darstellung FWO Blatt E2.3

Teilbebauungsplan

TEILBEBAUUNGSPLAN LANDFRAß - MOOSTRATTE

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN – Ausschnitt Legende:**Legende zum Flächenwidmungsplan (Auszug)**

(Grundlage: Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 1995 idgF.)
Darstellung nur jener Widmungskategorien, die auf den FWP-Ausschnitten vorkommen.

A. BAULAND:

1. WOHNGEBIETE



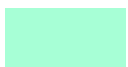
2. GEMISCHTES BAUGEBIET

B. GRÜNLAND:

1. FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE, ÖDLAND



2. SPIELPLÄTZE



3. WALD

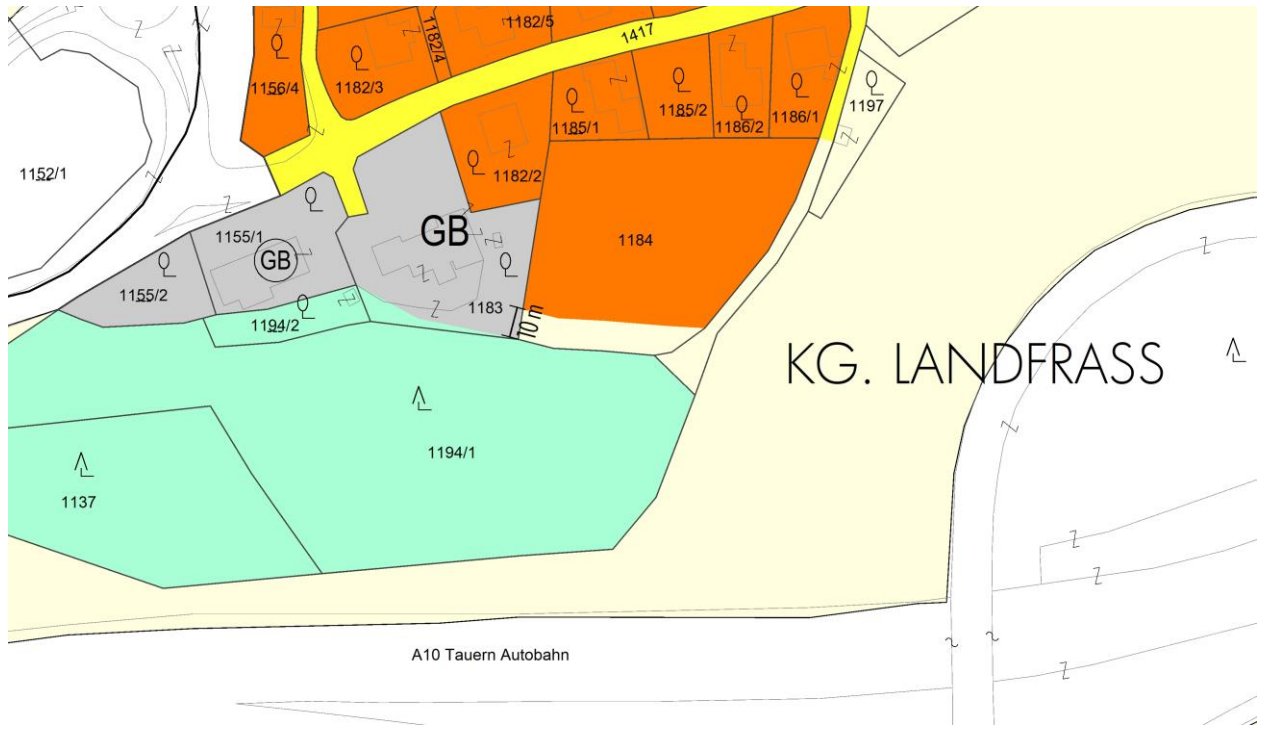
C. VERKEHRSFLÄCHEN:

VERKEHRSFLÄCHE

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN – Ausschnitt Blatt E2.3

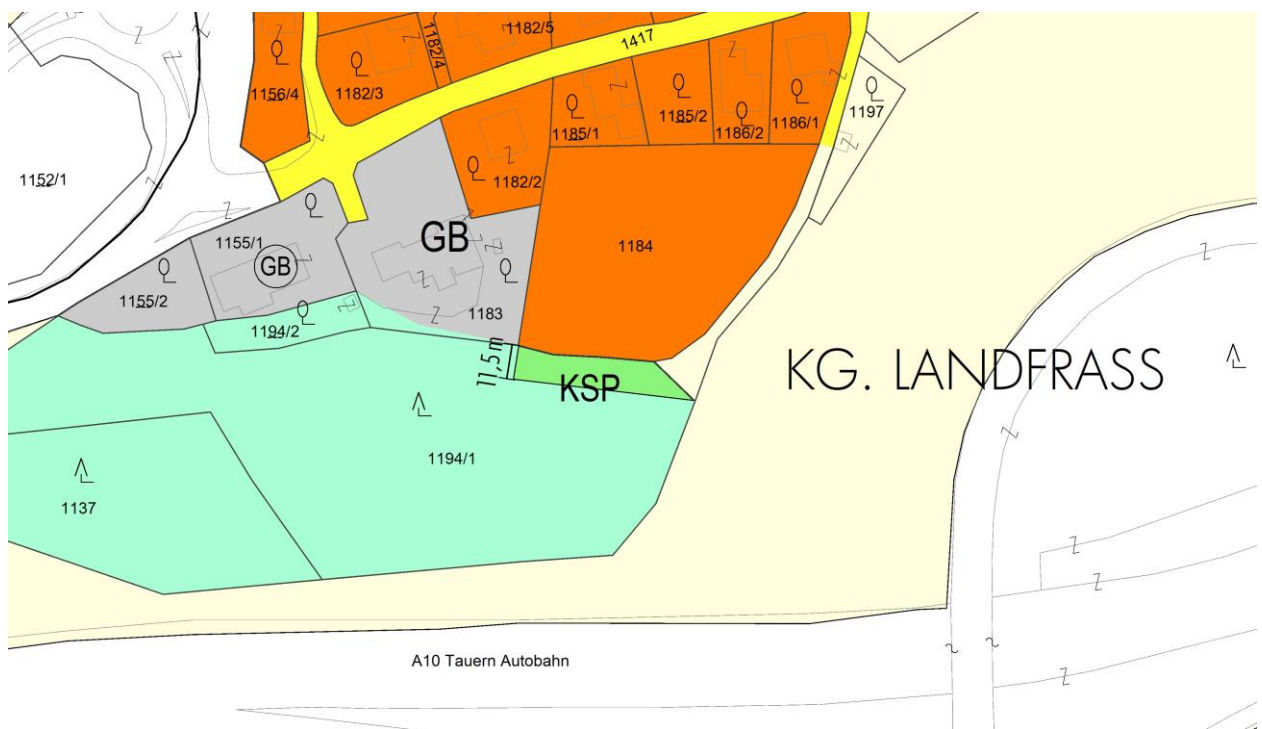
Vorprüfungen 12a u. 12b/E2.3/2023

IST



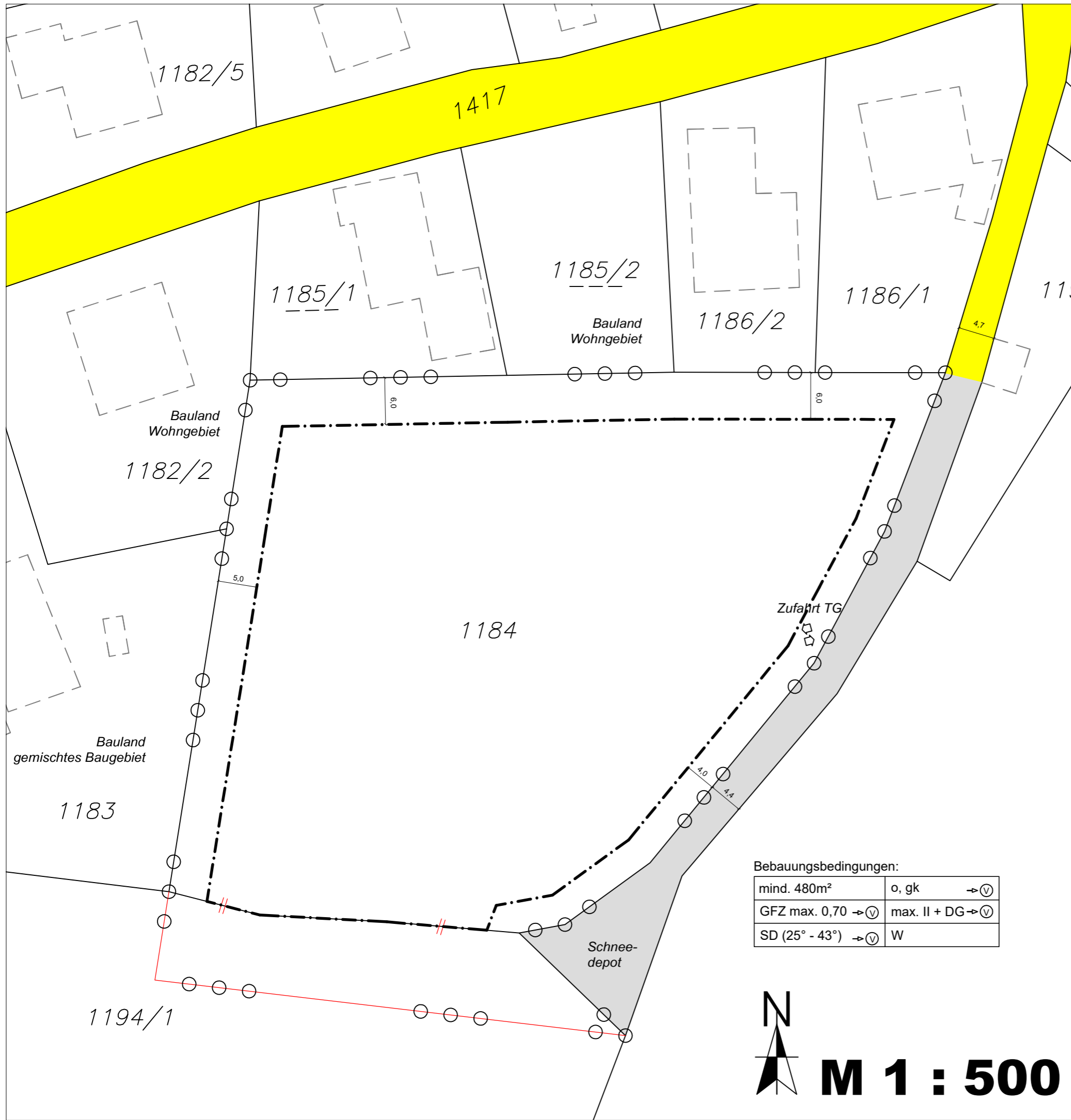
freier Maßstab

SOLL



freier Maßstab

TEILBEBAUUNGSPLAN RECHTSPLAN:



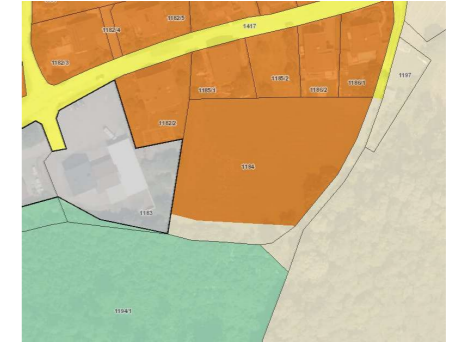
Stadtgemeinde GMÜND

Teilbebauungsplan



Grdst. 1184 u. TF 1194/1 KG Landfraß
KUNDMACHUNGSENTWURF Dezember 2023

Auszug Flächenwidmungsplan Blatt E2.3



ohne Maßstab

Legende gem. §2 der Planzeichenverordnung für Teilbebauungspläne 1998 idgF.:

- ○ ○ ○ ○ Grenze des Planungsraumes Teilbebauungsplan
- — — — — Grundstücksgrenzen gem. dig. Katastermappe, BEV, Stand: 04/2019
- — — — — Teilungsvorschlag Büro Peyker
- · — · — · — Baulinie gem. §48 (7) K-ROG2021 idgF. als Mindestabstand
- Situierung der Zufahrt
- Bemaßungen
- Verkehrsfläche gem. FWP
- innere Aufschließung (neu herzustellende Straße)
- Verweis auf Verordnungswortlaut
mögliche unüberdachte Abstellflächen f. PKW

Nutzungsschablone Bauungsbedingungen:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise: o = offen, gk = gekuppelte
Bauliche Ausnutzung der Grundstücke - max. Geschoßflächenzahl (GFZ)	Max. Geschoßanzahl Talseite: I = 1 Vollgeschoß + DG, II = 2 Vollgeschoße + DG
Dachform: SD = Satteldach, ° = Grad Dachneigung	Art der Nutzung

- Mögliche Bebauung (Lage und Maßangabe unverbindliches Beispiel)
- Bestehende Bebauung
- Bauplatznummer
Grundstücksgröße vor Naturaufnahme/Vermessung ca. in m2
(es gilt die Grundstücksteilung und Fläche entsprechend Vermessungsurkunde)

Bebauungsbedingungen:

mind. 480m ²	o, gk	→ V
GFZ max. 0,70	→ V	max. II + DG → V
SD (25° - 43°)	→ V	W



M 1 : 500

Vermerk über den Beschluss des Gemeinderates:

Zahl:

Genehmigungsvermerk der zuständigen Behörde:

Planverfasser:

ARCHITEKTURBÜRO PEYKER

Grabenstrasse 23
8010 Graz / Austria
tel. +43 / 316 / 825 440
fax +43 / 316 / 825 440 - 29
www.peyker.at



ERLÄUTERUNGEN

Teilbebauungsplanung

LANDFRAß - MOOSTRATTE

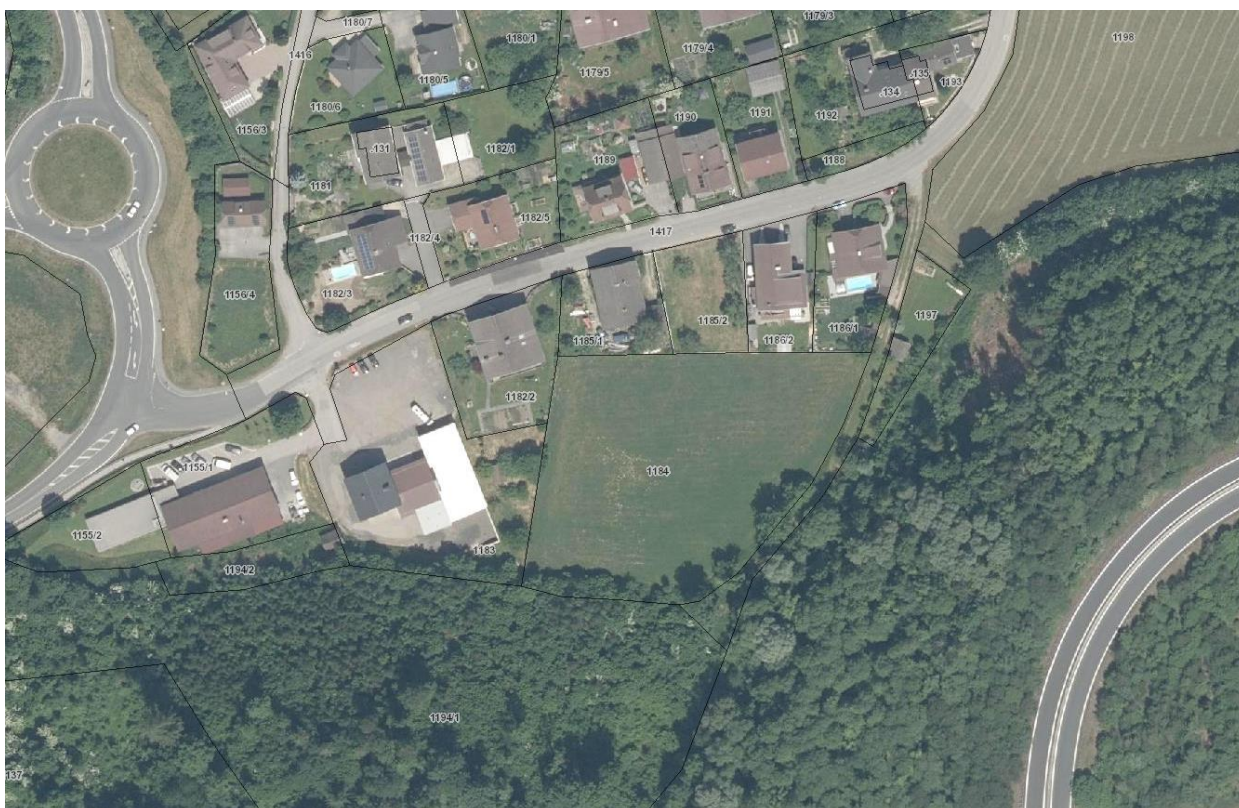
Mit der Erstellung des ggst. Teilbebauungsplanes soll die administrative und rechtliche Umsetzung von Projektvorstellungen gemeinsam und mit abgestimmter rechtskonformer Sachlichkeit gewährleistet sowie zugleich genügend Spielraum für eine Projektfeinabstimmung geschaffen werden.

0. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Der ggst. Planungsraum Moostratte kommt südlich des Gemeindehauptortes zu liegen und befindet sich auf ca. 744m Seehöhe.

Sowohl nördlich als auch westlich des ggst. Geltungsbereiches befinden sich bebaute Baulandbereiche. Nördlich grenzen Wohnbauten (Einfamilienwohnhäuser) an das Grdst. 1184 KG Moostratte an. Im Westen (auf Grdst. 1183 KG Landfraß) befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Die Zufahrt zum ggst. Geltungsbereich erfolgt, ausgehend vom Kreisverkehr (Autobahnzubringer), über das Grdst. 1417 KG Landfraß (öffentliches Gut) und den davon im Bereich der Grdst. 1186/1 u. 1198 beide KG Landfraß abzweigenden Feldweg.



Auszug KAGIS v. 05.01.2023

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Teilbebauungsplanes ist dem § 48 K-ROG 2021 idgF. zu entnehmen.

§48 (1)

Der Gemeinderat darf in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und dem generellen Bebauungsplan durch Verordnung für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes einen Teilbebauungsplan beschließen, wenn dies zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist [...].

§48 (2)

Ein Teilbebauungsplan ist zu erlassen:

Zi 1: wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bauungsbedingungen abgewichen werden soll;

Zi 2: für unbebaute Teile des Baulandes mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² vor dem Beginn ihrer Bebauung;

Zi 3: für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;

Zi 4: 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;

Zi 5: vor der gänzlichen oder teilweisen Freigabe eines Aufschließungsgebietes oder einer Aufschließungszone mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 10.000 m²;

Zi 6: für Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau vorgesehen sind.

1.1 Rohdaten

Das Planungsgebiet betrifft das Grundstück 1184 der KG Landfraß sowie eine TF des Grdst. 1194/1 der KG Landfraß.

1.2 Bebauungsplan

Im § 48 K-ROG 2021 idgF. werden die Bauungsbedingungen in den Abs. 5, 6 und 7 normiert.

Gemäß §48 (2) Zi. 3 iVm Zi. 4 des K-ROG 2021 idgF. (siehe oben) ist für „für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist“ und „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,“ ein Teilbebauungsplan zu erlassen.

Gemäß §48 (8) K-ROG 2021 idgF. wird normiert: „In den Teilbebauungsplan sind die im generellen Bebauungsplan festgelegten Bauungsbedingungen aufzunehmen. Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen im Teilbebauungsplan vom generellen Bebauungsplan abweichende Bauungsbedingungen festgelegt werden. Beschränkungen hinsichtlich der Teilung von Grundstücken, ausgenommen die Festlegung der Mindestgröße, dürfen in einem Teilbebauungsplan nicht festgelegt werden.“

Gemäß §25(1) lit.a bis e sind im textlichen Bebauungsplan festzulegen:

- Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe § 3 und Plan dieser Verordnung)
- Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke (siehe § 4 und Plan dieser Verordnung)
- die Bebauungsweise (siehe § 5 dieser Verordnung)
- die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe (§ 6 dieser Verordnung)
- Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen (§ 11 dieser Verordnung)

Gemäß §25(2) dürfen im Teilbebauungsplan je nach örtlichen Erfordernissen weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden.

1.3 Zu beachtende Planungsvoraussetzungen

Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. 59/2021 (K-ROG 2021)

Es ist auf die Normierungen des §48 zu verweisen.

Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK 2014):

Die Planbeilage zum örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Gmünd, beschreibt den ggst. Bereich (Nr.: 13 lt. ÖEK SLB, Plan Nr.: 7) wie folgt:

Der kompakt bebaute Ortsbereich von MOOSTRATTEN befindet sich im südlichen Gemeindebereich zwischen der Tauern-Autobahn A10 und dem Lieser-Fluß auf ca. 620 m Seehöhe.

Der Ortsbereich weist Mischnutzungen mit innerörtlichen Wohnfunktionen und im Randbereich Gewerbenutzung (Malerbetrieb, Baustoffhandel/-produktion) auf. Ein Teil dieser bestehenden Gewerbefunktion befindet sich innerhalb des Gefahrenbereiches des Lieser-Flusses.

Neuere Gewerbefunktionen befinden sich an der westlichen Zufahrt (...).

Aus Gründen der Kompaktheit und aus topografischer Sicht sind die Erweiterungspotenziale beschränkt und lediglich im östlichen Siedlungsraum bis zum Hangfuß gegeben.

Es bestehen folgende siedlungspolitische Zielsetzungen (ÖEK 2014 – S.: 79 - 80ff):

ZIELSETZUNG SIEDLUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bildung von Entwicklungspotenzialen in Richtung Osten über die bestehende Ortschafterschließungsstraße hinaus ist aus orts- und landschaftsbildlicher Sicht innerhalb der absoluten Siedlungsgrenze möglich. - Voraussetzung ist zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung die Normierung mittels Teilbebauungsplan, welcher auch die sukzessive zonale Bauentwicklung und Baugebieterschließung aufweist. - Für den Potenzialbereich im Süden (Hopfgartner) wird die Festlegung von Bauland erst dann empfohlen, wenn die erste Baustufe innerhalb der schon bestehenden Baulandwidmung realisiert wird. Dabei ist ein ausreichender Waldabstand zur südlich vorgelagerten Waldzone einzuhalten (Schneebruch, Wurzelausbildung, etc.). - Zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung ist für Flächen größer 5 000m² ein Teilbebauungsplan zu erstellen. - Reservepotenzial Gewerbe westlich der Trefflingerstraße.
ZIELSETZUNG NATURRAUM	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung der unmittelbaren Waldrandbebauung und der Hangbereiche - Einhaltung eines Immissionsschutzbereiches zwischen der gewerblichen Nutzung des Baustoffherstellers/Baustoffmarkt und der Wohnnutzung im Süden.
ZIELSETZUNG VERKEHRSORGANISATION / GESTALTUNG	<ul style="list-style-type: none"> - Zufahrt im Hinblick auf die in Richtung Osten vorgesehene Fortsetzung der Siedlungsentwicklung ausbilden.
REDUKTION MÖGLICHER NUTZUNGSKONFLIKTE	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Verlagerung von Gewerbenutzungen mit Konfliktpotenzial (Fehlentwicklungen gem. Siedlungsleitbild: Zimmerei, Betonwerk/ Baustoffhandel) in bestehende Vorranggebiete/-potenziale für Gewerbebetriebe ohne Beeinträchtigung von Wohn-/Erholungsfunktionen.

7	13	<p><i>Moostratten:</i> Entwicklungsrichtung Wohnen nach Süden erst dann als Bauland, wenn erste Baustufe im Baulandbestand nördl. davon bebaut ist.</p>
---	-----------	---

Zur Aussage wonach die Entwicklungsrichtung nach Süden erst dann erfolgen kann, wenn die erste Baustufe im nördlichen Bereich (Baulandbestand) bebaut ist, ist festzuhalten, dass durch das geplante Vorhaben eine vollständige Konsumation des Grdst. 1184 KG Landfraß vorgesehen ist. Betreff des nördlich angrenzenden Baulandbestandes ist festzuhalten, dass dieser weitestgehend konsumiert ist und lediglich die Grdst. 1185/2, 1178/1, 1180/2 und TF des Grdst. 1174/1 alle KG Landfraß unbebaut sind. Durch das ggst. erfahren werden die raumordnungsrechtlichen Grundlagen geschaffen um im ggst. Bereich des Ortsteiles Moostratte einen entsprechenden Abschluss der Siedlungsentwicklung umzusetzen.

Zur Erfüllung der Grundsätze des Kärntner Raumordnungsgesetzes §2 (1) und zur Schließung der noch unbebauten innerörtlichen Auffüllungsfläche sowie Sicherstellung einer geordneten Wegerschließung wird die Verordnung eines Teilbebauungsplanes als siedlungspolitisch notwendig erachtet.

Die vorgelegte Verordnung entspricht daher den vom Gesetzgeber vorgesehenen raumplanerischen Zielsetzungen und siedlungspolitischen Willen der StG. Gmünd.

Wirtschaftliche, kulturelle, soziale und ökologische Erfordernisse:

Seitens der StG. Gmünd besteht für Bauinteressenten zu wenig verfügbares Bauland für Wohnzwecke in gut erschlossenen Raumlagen.

Die ggst. Lage des Verordnungsgebietes kann aufgrund der Erschließungsvoraussetzung und Raumlage innerhalb des Gemeindegebietes als raumplanerisch sehr gut erschlossen bezeichnet werden. Das ggst. Gebiet ist vollständig an bestehende Infrastrukturen angeschlossen bzw. sind Erschließungsergänzungen ohne besonderen unwirtschaftlichen Aufwand herstellbar.

Eine weitere Entwicklung des ggst. Bereiches entspricht daher den oben genannten Erfordernissen und liegt jedenfalls im öffentlichen Interesse der StG. Gmünd.

Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild:

Das Ortsbild umfasst das Bild eines Ortes oder von Teilen davon, das vorwiegend durch Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, Grünanlagen, Gewässer, historisch bedeutende Anlagen u. ä. geprägt wird, und zwar unabhängig davon, ob die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt.

Die Betrachtung eines Ortes ist ohne die umgebende Landschaft unvollständig. Ein Landschaftsteil ist nicht ohne die darin befindlichen Orte (Siedlungsschwerpunkte) zu sehen.

Die Erscheinung eines Siedlungskörpers im Landschaftsbild wird durch seine Charakteristik und Sichtbeziehungen (z. B. Kirche, Berge, Schloss) und durch die Abgrenzung des Siedlungskörpers (z.B. Flurgehölze, Böschungskanten, Steilstufen) geprägt; diese sind insgesamt wesentliche Komponenten für die Beurteilung.

Das vorliegende Landschaftsbild zeigt einen mit offener Bebauung.

Das Verordnungsgebiet wird als Auffüllungsbereich bezeichnet, weil an mind. 2 Seiten vom bebauten Siedlungsbereich unmittelbar umgeben. Die anschließend bestehende überwiegend zweigeschoßige Bebauung mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern würde entsprechend dem ggst. Teilbebauungsplan fortgesetzt.

Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung:

Im ggst. Verordnungsgebiet ist keine landwirtschaftliche Hofstelle (landw. Wohngebäude in Verbindung mit landw. Wirtschaftsgebäude) vorhanden – Nutzungskonflikte mit landwirtschaftlicher Betriebsführung sind daher im unmittelbaren Umfeld nicht zu erwarten.

2. NUTZUNGSVORGABEN

2.1 Luftbild inkl. Abgrenzung des Baulandes



2.2 Nutzung

Die Grundstücke unterliegen derzeit einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung (mehrmähdige Wiese) bzw. besteht auf dem Grdst. 1194/ KG Landfraß Wald iS des ForstG.

2.3 Gefährdungsbereiche

Der ggst. Planungsraum ist nicht von im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Gefahrenbereichen betroffen.

2.4 Wegerschließung

Das Areal wird vom bestehenden örtlichen Wegenetz aus nordöstlicher Richtung erschlossen. Die weitere innere Baugebieterschließung folgt dem Teilbebauungsplan „Landfraß - Moostratte“ und ist noch zu errichten.

2.5 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die örtliche Wasserversorgung – ein ausreichendes Wasserdargebot in Qualität und Quantität ist nachzuweisen.

Die Abwasserversorgung erfolgt durch die örtliche Kanalisation.

2.6 Strom / Telekommunikation

Die vollständige Versorgung ist im Gebiet sichergestellt.

3. TEILBEBAUUNGSPLAN ALLGEMEIN

Der Geltungsbereich dieses Teilbebauungsplanes sieht eine maximal zweigeschoßige offene/ gekuppelte Bebauung plus ausgebautes Dachgeschoß vor - dies entspricht dem bisher herausgebildeten Ortsbild im ggst. Ortsteil.

Die Erschließung der Bauplätze erfolgt tlw. über die bestehende Straße bzw. über die noch zu errichtende innere Aufschließungsstraße.

3.1 Erläuterungen zur Verordnung des Teilbebauungsplanes

In der zeichnerischen Darstellung ist die bisherige Grundstückskonfiguration der DKM des BEV entnommen sowie ein Teilungsvorschlag des Büro Peyker dargestellt – eine vermessungstechnisch neue Grundstücksteilung ist auf den Teilungsvorschlag des Teilbebauungsplanes bestmöglich abzustimmen. Aus der zu erfolgenden Naturaufnahme können jedoch geringfügige Flächenänderungen der Grundstücksgrößen resultieren.

zu § 5: Mindestgröße von Baugrundstücken

Da das ggst. Grdst. gesamthaft konsumiert werden soll, wird als Mindestgröße die Grundgröße (=Baulandanteil) des Grdst. 1184 KG Landfraß angegeben. Gem. Allgemeinem Bebauungsplan §2 lit.c) sub.lit.a) wird die Mindestgröße mit 400m² festgelegt. Diese wird somit nicht unterschritten.

zu § 6: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschößfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Die Summe der Bruttogeschoßflächen ergibt sich aus den Grundflächen aller Geschosse, gerechnet nach der Außenhülle der Umfassungswände und der Außenwände von Loggien/Wintergärten.

Offene Terrassen, Balkone sowie Sonnenschutzdächer sind nicht in die Berechnung aufzunehmen.

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe der Bruttogeschoßflächen in m}^2}{\text{(Bauplatz-)Baugrundstücksfläche in m}^2}$$

Zur Berechnung der Geschößflächen werden die über dem umgebenden Geländeniveau befindlichen Geschosse herangezogen (siehe auch §6 dieser Verordnung). Die Geschößbezeichnung erfolgt gemäß der OIB (1. OG, 2.OG).

Als „ortsüblich“ iS dieser Verordnung ist, auch unter Verweis auf § 364 ABGB zu verstehen: „[...] die generelle Umgebung [...]“, wobei der Begriff der „örtlichen Verhältnisse“ auch als weiträumiger als Gebietsteile bzw. Stadteile („Viertel“) mit annähernd gleichen Lebensbedingungen zu verstehen ist.

zu § 7: Bauungsweise gem. §48 (6) Zi. 2. K-ROG 2021 idgF.:

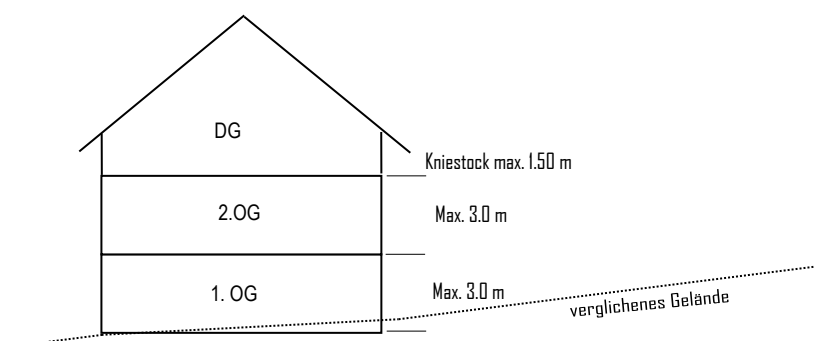
„Als zulässige Bauweisen im Sinne des Abs. 5 Z 1 kommen in Betracht: die offene Bauweise, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen“

Die halboffene und geschlossene Bauweise ist nicht vorgesehen.

Die getroffenen Festlegungen entsprechen dem Allgemeinen Bebauungsplan.

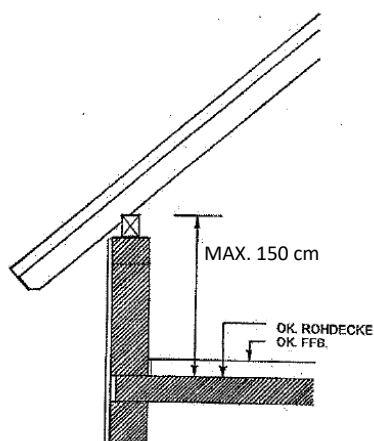
zu § 8: Anzahl der Geschosse

Abb.: Ermittlung der Geschößanzahl bei geneigtem Gelände (Beispiele)



Beispiel: 2-gesch. inkl. ausgebautem Dachgeschoss

Abb.: Detailbeispiel zur Berechnung des Kniestockes (Maximalhöhe bei ausgebautem Dachgeschoß)



Die Festlegung der maximalen Geschoßanzahl verhindert fehlgeleitete Höhenentwicklungen abweichend vom überwiegend bestehenden Orts- und Landschaftsbild.

Nachdem Baumassen bei alleiniger Festlegung der Geschoßflächenzahl unterschiedlich entwickelt und ausgeführt werden ist es nötig, noch andere einschränkende Regelungsmechanismen festzulegen. Da sich die Bauwerke im unterschiedlich geneigten Hangbereich positionieren, wurde das natürlich vorhandene Gelände in der Berechnung der Geschoßanzahl berücksichtigt.

Durch die Normierung einer ortsüblichen max. Kniestockhöhe und die Festlegung eines Regelgeschosses bei unüblicher Geschoßeinteilung (3.0m) wird eine gegenüber dem Gebietsbestand überhöhte Höhenentwicklung weitgehend vermieden.

Die Höhenentwicklung von Nebengebäude und Garagen wird durch die Gesamthöhe dieser baulichen Anlagen je nach Dachform eingeschränkt.

Entsprechend dem Allgemeinem Bebauungsplan sind gem. §5 lit.c) sub.lit.b) max. 3 Vollgeschosse zulässig und liegen die ggst. Festlegungen somit nicht im Widerspruch dazu.

zu § 9: Dachform - Dachneigung

Die Dachform ist neben dem Bauvolumen prägender Teil eines Bauwerkes und somit auch bestimmend für die Ortsbildwirkung eines Gebäudes. Durch die Angleichung an den bisherigen Bestand des ländlichen Wohngebietes im ggst. Ortsteil wird eine Annäherung erreicht.

Dachfarbe und Material sind aus derselben Begründung an ortsbildtypischen Gegebenheiten zu orientieren – intensiv hochglänzende und regional untypische Farbgebung ist zu vermeiden.

Für untergeordnete Gebäude (Nebengebäude, Garagen) und überdachte Stellplätze wurde zusätzlich auf flachere Dachformen abgestimmt, weil daraus erfahrungsgemäß geringere ortsbildabträgliche Wirkungen resultieren.

zu § 10: Solarthermie und Fotovoltaik

Aufgrund der auch in der Stadtgemeinde Gmünd zunehmenden Errichtungsabsicht alternativer Energiegewinnung wurden in Verbindung mit der Ktn. Bauordnung 1996 idF. LGBl. 73/2021 (§7: *Mitteilungspflichtige Vorhaben*) Regelungen im Teilbebauungsplan notwendig, um ortsbildangepasste Positionierungen ohne wesentlich abträgliche Ortsbildwirkung zu erlauben. Derartige technische Anlagen treten generell seit vielen Jahren im Ortsbild der Ortschaften vermehrt in Erscheinung.

Im Gebiet ist keine denkmalgeschützte Bausubstanz sowie sonstiges Schutzgebiet mit besonders notwendigen Rücksichten darauf vorhanden.

Im ggst. Ortsbereich hat die flächige neigungsgleiche Ausbildung von Anlagen ohne Aufständigung auf Dächern von Hauptobjekten keine ortsbildabträgliche Wirkung.

Die Regelungen im Teilbebauungsplan zielen darauf ab, großflächige Anlagen mit besonders markanter Ortsbildwirkung im Gartenbereich zu vermeiden. Daher wurden Flächen- und Höhenregelungen auf Nebengebäuden und bodengebundene Anlagen sowie Aufständigungen eingeschränkt.

zu § 11: Baulinien

Zur siedlungsstrukturell geordneten Bebauung wurden Baulinien im Teilbebauungsplan festgelegt. Zur bestmöglichen Integration in das Ortsbild sowie zur Fortführung der bestehenden Siedlungsstrukturen wurde die offene bzw. die gekuppelte Bebauung wie bisher beibehalten.

zu § 12: Anschlussverpflichtung

Durch die angestrebte Versickerung von Oberflächenwässern primär am Eigengrundstück wird eine unkontrollierte Überlastung/Überflutung von Nachbarflächen vermieden.

Aus ortsbildlicher Sicht ist durch die Verlegung von techn. Infrastruktureinrichtungen (Freileitungen) aus dem Sichtfeld des Ortsbildes unter anderem eine orts- und landschaftsbildliche Verbesserung zu erzielen.

zu § 13: Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

Die Notwendigkeit der Flächenressourcen für mind. 2 PKW-Abstellplätze pro Wohneinheit (eigenständiger Haushalt) ergibt sich aus dem gesellschaftl. Trend zum, vor allem im ländlichen Lebensraum, Zweitwagen pro Haushalt. Gepaart mit der hier im ländlichen Bereich geringen Frequenz im Rahmen des ÖPV (öffentl. Personenverkehrs) ist diese Regelung gerechtfertigt.

zu § 14: Geländegestaltung

Zur Errichtung nutzbarer Gartenanteile/Grünflächen wird die eingeschränkte Möglichkeit für den Geländeausgleich in Hanglagen geschaffen (z.B. durch gestufte Ausbildung).

Mit der gewählten Gestaltungsart und –möglichkeit wird dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild entsprochen und eine ortsbildadäquate Gestaltungslösung für die gegenwärtige Hanglage unterstützt.

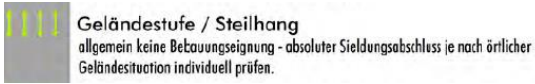
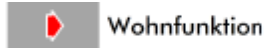
zu § 15: Objekt- / Fassaden- / Bauplatzgestaltung / Bepflanzung

Bei der Regelung wurde auf die schon bestehenden Bauausführungen im Gebiet geachtet und ähnliche Gestaltungsparameter normiert.

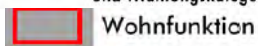
Es besteht ein standortgerechtes Begrünungs- und Bepflanzungsgebot, um einen bedeckten Boden zu erhalten und auch auf diese Weise einen Erosionsschutz im ggst. Bereich zu unterstützen (siehe auch §14 dieser Verordnung).

ÖEK-Siedlungsleitbild - Auszug Legende und Plan Bl. Nr. 7/9:

Entwicklungsrichtungen



Planungsziel: Beibehaltung der bestehenden Widmungsgrenzen und Widmungskategorien



Ersichtlichmachungen

