



# 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 vom 07.08.2024, GZ: 852-2023-4/1, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 12.06.2025, Zl. 15-RO-39-30964/2025-9, 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 - Moostratte“
- 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 Bebauungsbedingungen
- (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. 5.870m<sup>2</sup> wovon ca. 5.295m<sup>2</sup> als Bauland – Wohngebiet ausgewiesen sind und ca. 574m<sup>2</sup> als Grünland – Kinderspielplatz.

- (2) Die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplan (GZ des Rechtsplans: GMÜND-BPL-02-11/22-Landfraß) mit den festgelegten Bebauungsbedingungen (Teilbebauungsplan „Landfraß - Moostratte“) 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. 546m<sup>2</sup>, 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. 574m<sup>2</sup>, 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 5.295m<sup>2</sup> 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 Moostrate zu orientieren und darf keine hochglänzenden Deckungsmaterialien aufweisen.

## **§ 10 Solarthermie und Fotovoltaik**

- (1) Solarthermieranlagen (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 sind nicht zulässig.
- (2) Die Errichtung von freistehenden Solarthermieranlagen (Solaranlagen) und Fotovoltaikanlagen ist unzulässig.

## **§ 11 Baulinien**

- (1) Baulinien sind im Teilbebauungsplan als Rechtsplan zur Verordnung festgelegt – es gilt die Abstandsbemaßung 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 m<sup>2</sup> 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 60m<sup>2</sup> ist 1 Abstellplatz für PKW, für Wohneinheiten ab 60m<sup>2</sup> 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. 07.08.2024 einstimmig festgelegten Auflagen sind Bestandteil dieser Verordnung.

Der Bürgermeister

Bgm. Josef Jury