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 23.04.2026, GZ: 031/3-2026-006, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 13.10.2026 Zl. 07-RO-39-16273/2026-20, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

STUBECK

erlassen wird.

Auf Basis der Bestimmungen der § 52 des Kärntner Raumplanungsgesetzes 2021(K-ROG 2021) idF. LGBl. Nr. 47/2025, wird verordnet:

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der grafischen Darstellung zum Flächenwidmungsplan, dem Teilbebauungsplan „Stubeck“ und dem zugehörigen Erläuterungsbericht.

ABSCHNITT I (Allgemeines)

§ 1 Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 1012/1, 1012/15, 1012/16, 1012/17, 1012/18, 1012/19, 1012/20, 1012/21, 1012/22, 1012/23, 1012/24, 1012/25, 1012/26, 1012/27, 1012/28, 1012/29, 1012/30, 1012/31, 1012/32, 1012/33, 1012/34, 1012/35, 1012/36, 1012/37, 1012/38, 1012/39, 1020/1, 1020/2, 1020/3 und 1020/4, alle KG 73006 Kreuschlach –mit einer gesamten Änderungsfläche von ca. 30 435 m^2.

(2) Die zeichnerische Darstellung der Flächenwidmungsplanänderung sowie der Teilbebauungsplan mit den festgelegten Bebauungsbedingungen (Teilbebauungsplan „Stubeck“) sind integrierte Bestandteile dieser Verordnung.

(3) Die zeichnerischen Darstellungen des Planungsgebietes, verfasst von Architekt DI Herfried Peyker, Grabenstraße 23, 8010 Graz, GZ: GMÜND-BPL-01-12/25-StubeckNEU, sind Bestandteil der Verordnung und beruhen auf Grundlage der digitalen Katastralmappe (DKM) des BEV 10/2025 sowie einem Straßenprojekt, verfasst von DI Kohlmaier, 9871 Seeboden, GZ: 640LP03-3F.

(4) Weitere Teilungen innerhalb des Geltungsbereiches sind grundsätzlich möglich, dürfen jedoch der Intention des Teilbebauungsplanes nicht widersprechen.

ABSCHNITT II (Flächenwidmung)

§ 2 Festlegungen im Flächenwidmungsplan

(1) Vorprüfung 10/B2/2018:
Umwidmung von Teilen des Grst. 1012/1 der KG Kreuschlach im Ausmaß von ca. 14 580 m^2 von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Dorfgebiet - Sonderwidmung Freizeitwohnsitz.

(2) Vorprüfung 11/B2/2018:
Umwidmung von Teilen des Grst. 1012/1 der KG Kreuschlach im Ausmaß von ca. 8 395 m^2 von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft in Bauland - Reines Kurgebiet

(3) Vorprüfung 12/B2/2018:
Umwidmung von Teilen des Grst. 1012/1 der KG Kreuschlach im Ausmaß von ca. 3 507 m^2 von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche.

(4) Vorprüfung 13/B2/2018:
Umwidmung des Grst. 1020 der KG Kreuschlach im Ausmaß von ca. 3 949 m^2 von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Dorfgebiet - Sonderwidmung Freizeitwohnsitz.

(5) Vorprüfung 14/B2/2018:
Umwidmung einer Teilfläche des Grst. 1136 der KG Kreuschlach im Ausmaß von ca. 4 m^2 von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Dorfgebiet - Sonderwidmung Freizeitwohnsitz.

(6) Vorprüfung 03/B2/2023
Umwidmung des Grst. 1012/39 der KG Kreuschlach im Ausmaß von ca. 8 431 m^2 von Bauland – Reines Kurgebiet in Bauland – Reines Kurgebiet – Sonderwidmung – Hoteldorf

(7) Die Flächenangaben in m^2 im Teilbebauungsplan können durch Naturbestandsaufnahme und Vermessung anlässlich der nachfolgenden Durchführung der Teilung geringfügig abweichen.

§ 3 privatwirtschaftliche Maßnahmen

(1) Für das Planungsgebiet sind privatwirtschaftliche Maßnahmen im Sinne §22 K-Gpl-G 95 abzuschließen.

ABSCHNITT III (Bebauungsbedingungen)

§ 4 Mindestgröße von Baugrundstücken

(1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 350 m^2 festgelegt.

§ 5 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 Wärmeschutz 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 und Nebengebäude 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 Stromversorgung, Wasserversorgung des jew. Grundstückes, Müllplatzüberdachung und dergleichen).

§ 6 Bebauungsweise

(1) Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 7 Anzahl der Geschosse

(1) Die max. Geschoßanzahl wird mit max. 2 Geschossen plus ausgebautem Dachgeschoß festgelegt.

(2) Als Geschoß wird ein überwiegend umbauter Raum gewertet, der

- ► 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,

► überdachte PKW-Abstellplätze dürfen max. 3,0 m Gesamthöhe

aufweisen.

(3) Aufständerungen von Gebäuden bis sichtbar 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.

§ 8 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 wie im Abs. 1 oder auch Pultdächer aufweisen; Flachdächer sind alleine für Carports bis 2 PKW erlaubt.

(4) Für Satteldächer sind Dachneigungen von mind. 25° bis max. 45° zulässig.

(5) Pultdächer von Nebengebäuden/Carports/überdachte PKW-Abstellplätze 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 Deckungsmaterialen aufweisen.

§ 9 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 möglich.

(3) Die genannten Anlagen gem. Abs. 1 dürfen nicht über Holzschindeldeckungen angebracht werden.

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

§ 10 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) Für den Bauplatz 18 (Zone S) ist eine nach einem Gesamtkonzept zu errichtende touristische Funktion zulässig.
- Diese Gesamtkonzept hat den siedungspolitischen Zielsetzungen und Vorgaben der Stadtgemeinde zu genügen uns ist vom Gemeinderat zu beschließen. Die geplante Bebauung hat in enger Abstimmung mit der Stadtgemeinde zu erfolgen.
- Im Planungsareal Nr. 18 ist ein Freiraumanteil innerhalb der Baulinien von mind. 40% zu berücksichtigen, welcher mit baulichen Anlagen nicht bebaut werden darf.
- Die Höhenentwicklung folgt den übrigen Vorgaben des Bebauungsplanes und darf max. 2 Geschosse nicht überschreiten.
- Ein Längen-/Breitenverhältnis der baulichen Anlagen von mind. 2 : 1,5 ist dabei zu berücksichtigen.

(5) 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 aufweisen.

(6) Überdachte PKW-Stellplätze (Carports) bis max. 40 m^2 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.

(7) Baulinien zu Grundstücksgrenzen von Verkehrsflächen sind einzuhalten und dürfen keinesfalls unterschritten werden (keine Ausnahmen).

(8) Die Entfernung der baulichen Anlagen zu Grundstücksgrenzen in Verbindung mit notwendigem Brandschutz ist gemäß Richtlinie des Österr. Institutes für Bautechnik (OIB) idgF. darauf abzustimmen.

§ 11 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 bau- und hydrogeologischer Beurteilung, verfasst von DI Führlinger, Salzburg, GZ: 1536-01G, 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).

§ 12 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 dimensionierte äußeren Erschließung des Planungsgebietes ist eine Aufschließungsstraße, ausgehend vom Grdst. Nr. 1135 – Verkehrsfläche – öffentliches Gut, mit einer Breite von mind. 4,0 m vorzusehen. Sollte es erforderlich sein, sind im Bereich dieses Straßenzuges entsprechende Ausweichplätze herzustellen. Die Erschließungsstraße hat sich am vorliegenden technischen Projekt, verfasst von DI Kohlmaier, Seeboden, Einreichprojekt Stubeck – GZ: 640LP03-3F, zu orientieren. Die Verkehrsanlage ist so auszuführen bzw. ist der Untergrund so zu bemessen, dass er auch als Feuerwehrzufahrt geeignet ist. Vor Herstellung dieser Zufahrtsstraße ist das Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern herzustellen.

(3) Je Wohneinheit 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.

(4) Die Ausbildung der Aufschließungsstraße hat sich an den einzelne Aufschließungszonen des Planungsgebietes zu orientieren.

§ 13 Zeitliche Abfolge der Bebauung - Zonierung

(1) Die zeitliche Abfolge der Bebauung ist im Teilbebauungsplan „Stubeck“ dargestellt. Zur Sicherstellung der zeitlichen Abfolge der Bebauung ist das Gebiet in 2 Baustufen und eine Sonderzone unterteilt.

(2) Die Bebauung der Baustufe 1 (Grdst. Nr.: 1012/15, 1012/16, 1012/17, 1012/18, 1012/19, 1012/20, 1012/21, 1012/22, 1012/23, 1012/24, 1012/25, 1012/26, 1012/27, 1012/28, 1012/29, 1012/30 1020/1, 1020/2, 1020/3 und 1020/4, alle KG Kreuschlach) hat primär zu erfolgen. Die Freigabe dieser Zone erfolgt nach Herstellung der technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Wasserleitung und Strom) sowie Errichtung der Aufschließungsstraße für diesen Bebauungsabschnitt.

(3) Die Baufreigabe der Baustufe 2 (Grdst. Nr.: 1012/31, 1012/32, 1012/33, 1012/34, 1012/35, 1012/36, 1012/37, 1012/38, 1012/39, alle KG Kreuschlach) erfolgt nach mind. 70% Bebauung (12 Bauplätze) der Baustufe 1 (maßgebend ist die Baubeginnmeldung) sowie Errichtung der technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und der Aufschließungsstraße für die Baustufe 2.

(4) Die Bebauung der Baustufe S (Grdst. Nr.: 1012/39 KG Kreuschlach) erfolgt aufgrund der vorliegenden Tourismusfunktion unabhängig von den übrigen Baustufen nach Errichtung der technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und der Aufschließungsstraße für diesen Bebauungsabschnitt sowie einem vom Gemeinderat zuvor beschlossenen Bebauungskonzept i.S § 10 (4).

§ 14 Geländegestaltung / Einfriedungen

(1) Die Situierung der Baukörper ist an den Schichtenlinien innerhalb der bebaubaren Bereiche zu orientieren, sodass nur geringe Geländeveränderungen 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).

(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.

§ 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) Holzverschalungen sind in Natur (hell) auszuführen. Entsprechend der regionstypischen Baustruktur 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 sowie Randbepflanzungen zu realisieren (bestmögliche Eingrünungen). Dabei ist auf die Auswahl von einheimischen, standortgerechten Gehölzen besonders zu achten.

(6) 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) Die Vereinbarung mit dem Naturschutz vom 27. 10. 2016 sowie der Inhalt der geologischen Stellungnahme vom 5. 5. 2017 (Land Kärnten, beide im Anhang) sind in den Folgeverfahren zu berücksichtigen.

(3) 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.

(4) Soweit durch den gegenständlichen Teilbebauungsplan keine anderen Festlegungen getroffen werden gelten die Bestimmungen der Ktn. Bauordnung idgF. und der Ktn. Bauvorschriften idgF.

(5) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Der Bürgermeister:

Claus Faller

	**Unterzeichner/ Siegelersteller**	Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten
	Datum/Zeit-UTC	2026-11-13T11:26:56Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1717625028
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://stadtgmuend.at/amtssignatur
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	