



GEMEINDE MÜHL DORF

# GENERELLER BEBAUUNGSPLAN

gemäß §§ 47 und 51 des K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021

## Verordnung

### Anlage A

Mühdorf - Ländliche Siedlungskerne und  
Mühdorf - Mühlenviertel

### Erläuterungen

mit grafischer Unterstützung zur Bemessung  
von Bebauungsbedingungen (Abb. 1-6)

# VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Mühldorf  
vom 16.12.2023, Zahl: 031-2/BebPl./2023, mit der ein

## **G e n e r e l l e r   B e b a u u n g s p l a n**

für das Gemeindegebiet der Gemeinde Mühldorf neu erlassen wird

Aufgrund der §§ 47, 50 Abs. 2 und 51 des K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 wird  
verordnet:

### **§ 1**

#### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Gemeinde Mühldorf, die im geltenden Flächenwidmungsplan gem. § 16 K-ROG 2021 als Bauland gewidmet sind.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan besteht.
- (3) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die Anlage A.

### **§ 2**

#### **Begriffsbestimmungen**

- (1) Baugrundstücke
  - a) Als Baugrundstücke gelten Grundstückspartellen, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmet sind.
  - b) Auch zwei oder mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen, nicht durch ein öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind und sich das Bauwerk über alle betroffenen Grundstücke erstreckt.
- (2) Einfamilienhausbebauung  
Einfamilienhausbebauung ist eine Bebauungstypologie, bestehend aus Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten.
- (3) Geschosswohnbebauung  
Geschosswohnbebauung ist eine Bebauungstypologie, bestehend aus Wohngebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten.

**(4) Größe eines Baugrundstückes**

- a) Die Größe eines Baugrundstückes ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstückes lt. Grundstücksverzeichnis im Grundbuch.
- b) Generell ausgenommen von den Bestimmungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bebaut sind und die Mindestgröße gemäß dieser Verordnung unterschreiten.
- c) Weiters ausgenommen sind Grundstücke, auf welchen Bauwerke und Gebäude der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Trafostation etc.) errichtet werden sowie Grundstücke von Gebäuden gemäß § 7, Abs. 1 K-BO in der geltenden Fassung.

**§ 3****Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke****(1) Bauliche Ausnutzung – Geschossflächenzahl (GFZ)**

- a) Als Bruttogeschossfläche bei Vollgeschossen gilt die Fläche des jeweiligen Geschosses, gemessen ab den äußeren Umfassungswänden (siehe Abb. 1).
- b) Bei Kellergeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ mit einzurechnen, wo die FOK des Erdgeschosses 1,50 m über dem angrenzenden Urgelände zu liegen kommt (siehe Abb. 2).
- c) Bei Dachgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ einzurechnen, dessen fertige Raumhöhe 2,00 m und mehr bei einer Breite von mindestens 3,00 m beträgt (siehe Abb. 3).
- d) Loggien mit dreiseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sowie Wintergärten sind in die GFZ einzurechnen (siehe Abb. 1).
- e) Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude mit einer Fläche bis insgesamt 40 m<sup>2</sup> bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt (siehe Abb. 1). Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.
- f) Balkone, Terrassen (auch mit auskragenden Terrassenüberdachungen), überdachte Müllplätze, Fahrradabstellplätze udgl. bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt (siehe Abb. 1).
- g) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleiben Wärmeschutzmaßnahmen an Wänden und Dächern sowie bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, das sind Liftanlagen, Rampen und sanitäre Anlagen, bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.
- h) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleibt die Schaffung von zusätzlichen Nutzflächen innerhalb der bestehenden Kubatur (z.B. Dachbodenausbau) bei der Berechnung der

GFZ unberücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist auch die Errichtung von Dachgauben zur Belichtung erlaubt.

- i) Ausgenommen von den Bestimmungen zur maximal erlaubten Geschossflächenzahl sind Bestandsobjekte, die bereits eine höhere GFZ aufweisen. Deren Kubatur darf aber nicht erweitert werden. Erlaubt ist lediglich die Errichtung von zusätzlichen Gebäudeteilen gemäß § 3 Abs. (1) lit. h) dieser Verordnung.
- (2) Bauliche Ausnutzung – Baumassenzahl (BMZ)
- a) Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude sind bei der Berechnung der BMZ zu berücksichtigen.
  - b) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleiben Wärmeschutzmaßnahmen an Wänden und Dächern sowie bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, das sind Liftanlagen, Rampen und sanitäre Anlagen, bei der Berechnung der BMZ unberücksichtigt.
  - c) Ausgenommen von den Bestimmungen zur maximal erlaubten Baumassenzahl sind Bestandsobjekte, die bereits eine höhere BMZ aufweisen. Deren Kubatur darf aber nicht erweitert werden. Erlaubt ist lediglich die Errichtung von zusätzlichen Gebäudeteilen gemäß § 3 Abs. (2) lit. b) dieser Verordnung.

## **§ 4**

### **Bebauungsweise**

- (1) Bebauungsweise
- a) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.
  - b) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze bzw. an das Nachbargebäude oder an die Nachbargarage angebaut, sonst jedoch freistehend errichtet werden.
  - c) Eine geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Grundstücksgrenzen bzw. Nachbargebäuden angebaut werden, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.
  - d) Bei halboffener oder geschlossener Bebauungsweise dürfen die aneinander gebauten Gebäude oder Gebäudeteile im Bezug zur vorbeiführenden Erschließungsstraße um max. 5,00 m zueinander verschoben werden (siehe Abb. 6a-d).

## **§ 5**

### **Geschossanzahl und Gebäudehöhen**

#### **(1) Geschossanzahl und Gebäudehöhen**

- a) Die zulässige Höhe von Gebäuden wird durch die maximal erlaubte Zahl an Geschossen (Vollgeschosse, ggf. Kellergeschoss, Dachgeschoss) und bei Hallenbauwerken durch eine maximal erlaubte Gebäudehöhe (Traufenunterkante bzw. Attikaunterkante bei Flachdachvarianten) definiert.
- b) Das Vollgeschoss wird mit einer Gesamtgeschosshöhe von 3,50 m im Mittel der jeweiligen Geschossebene definiert. Ab einer Gesamtgeschosshöhe von über 3,50 m gilt ein Geschoss als „zwei Geschosse“. Ab einer Gesamtgeschosshöhe von über 7,00 m gilt ein Geschoss als „drei Geschosse“.
- c) Das Dachgeschoss (bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach) wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,50 m, ausgehend von der FOK (Fußbodenoberkante) des Dachgeschosses, definiert.
- d) Ein Dachgeschoss mit einer Höhe der Fußpfettenoberkante von mehr als 1,50 m ab FOK ist als Vollgeschoss zu bemessen.
- e) Dachaufbauten wie Antennenanlagen, Kamine und sonstige technisch bedingte Aufbauten können die maximal erlaubte Gebäudehöhe im dafür notwendigen Ausmaß überschreiten.
- f) Ab einer Höhe von über 1,50 m – zwischen FOK Erdgeschoss und dem Urgelände sind freistehende Sockelzonen, Kellerwände oder Aufständereien hinsichtlich der maximal erlaubten Gebäudehöhe als Vollgeschoss zu bewerten. Ausgenommen davon sind Freihaltungen für Zugänge und Garageneinfahrten in maximaler Breite von 6,00 m (gemessen am Boden des Einfahrtsbereiches) sowie für Kellertreppen u.ä. im dafür notwendigen Ausmaß.
- g) Ausgangshöhe zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Hallenbauwerken (Traufenunterkante bzw. Attikaunterkante bei Flachdachvarianten) ist die FOK des geplanten Hallenbauwerkes.
- h) Von einer Hanglage wird dann gesprochen, wenn ein Geschoss talseits vollständig frei und hangseitig vollständig eingeschüttet in Erscheinung tritt.
- i) Ausgenommen von den Bestimmungen zur maximal erlaubten Geschossanzahl und Gebäudehöhe sind Bestandsobjekte, welche bereits eine höhere Geschossanzahl bzw. Gebäudehöhe aufweisen. Deren bestehende Gebäudehöhe darf aber nicht überschritten werden.

#### **(2) Bestandsobjekte**

Als Bestandsobjekte werden Bauwerke und Gebäude definiert, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung über eine baurechtliche Bewilligung (auch in Sinne eines rechtmäßigen Bestandes) verfügen.

## § 6

### Zonierung der Verordnungsgebiete - Funktionszonen

- (1) Zone **L** – Ländliche Siedlungskerne Mühl Dorf (siehe Anlage A):  
Die als Bauland Dorfgebiet oder Bauland Wohngebiet gewidmeten Flächen in den ländlichen Siedlungskernen der Ortschaft Mühl Dorf.
- (2) Zone **M** – Mühl Dorf Mühlenviertel (siehe Anlage A):  
Liegenschaften der beiden traditionellen Mühl enanlagen im oberen Ort.
- (3) Zone **G** – Mühl Dorf Gewerbegebiete:  
Alle als Bauland Gewerbegebiet gewidmeten Flächen.
- (4) Zone **EFH** – Wohnsiedlungsgebiete und alle sonstigen als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht der Zone L, der Zone M oder der Zone G angehören.

## § 7

### Bebauungsbedingungen für die Zone L

Ländliche Siedlungskerne (siehe Anlage A)

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes:
  - a) bei offener Bebauungsweise 400 m<sup>2</sup>
  - b) bei halboffener Bebauungsweise 350 m<sup>2</sup>
  - c) bei geschlossener Bebauungsweise 250 m<sup>2</sup>
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes
  - a) Für die als Bauland Dorfgebiet oder Bauland Wohngebiet gewidmeten Flächen wird eine max. Geschossflächenzahl von 1,0 festgelegt.
- (3) Bebauungsweise:  
Die Errichtung von Gebäuden kann in offener, halboffener oder geschlossener Bebauungsweise erfolgen.
- (4) Geschossanzahl:  
Es ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss erlaubt. In Hanglage darf zusätzlich ein Kellergeschoss (Vollgeschoss) talseitig freistehen.
- (5) Gebäudehöhen bei Hallenbauwerken:  
Die maximal erlaubte Traufenhöhe bei Hallenbauwerken beträgt - ausgehend von der FOK - 8,00 m. Die maximal erlaubte Gesamthöhe (Firsthöhe) wird mit 12,00 m begrenzt.
- (6) Dachformen:  
Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind mit einem Sattel- oder einem Walmdach

auszustatten. Für Zu- und Anbauten sowie für sonstige Nebengebäude sind als Dachformen auch das Pult- und das Flachdach zulässig.

## **§ 8**

### **Bebauungsbedingungen für die Zone M**

#### **Mühdorf Mühlenviertel**

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes:

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| a) bei offener Bebauungsweise       | 400 m <sup>2</sup> |
| b) bei halboffener Bebauungsweise   | 350 m <sup>2</sup> |
| c) bei geschlossener Bebauungsweise | 200 m <sup>2</sup> |
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes  
max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 2,0
- (3) Bebauungsweise:  
Die Errichtung von Gebäuden kann in offener, halboffener oder geschlossener Bebauungsweise erfolgen.
- (4) Geschossanzahl:
  - a) Es ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 4 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss oder bei Flachdachvarianten mit max. 5 Vollgeschossen erlaubt. Die Anzahl der zu berücksichtigenden Geschosse ist talseitig zu erfassen.
  - b) Es ist auf die ortsbildprägende Höhenstaffelung der Gebäudekomplexe Rücksicht zu nehmen.
- (5) Dachformen:
  - a) Die bestehenden und ortsbildprägenden Flachdächer in der Zone M dürfen nicht wesentlich verändert werden.
  - b) Für alle anderen Gebäude in der Zone M werden das Sattel- und das Walmdach vorgeschrieben. Für Zu- und Anbauten sowie für sonstige Nebengebäude sind als Dachformen auch das Pult- und das Flachdach zulässig.

**§ 9****Bebauungsbedingungen für die Zone G**

## Gewerbegebiete

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes: 1000 m<sup>2</sup>
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:  
max. zulässige Baumassenzahl (BMZ): 8,0.
- (3) Bebauungsweise:  
Die Errichtung von Gebäuden kann in offener, halboffener oder geschlossener Bebauungsweise erfolgen.
- (4) Gebäudehöhe:
  - a) Es ist die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Gesamthöhe von 16,00 m - ausgehend von der FOK - einschließlich Sockelzonen erlaubt.
  - b) Es ist auf die Höhenstaffelung der bestehenden Bebauung Rücksicht zu nehmen.

**§ 10****Bebauungsbedingungen für die Zone EFH**

Alle als Bauland gewidmeten Flächen,  
welche nicht der Zone L, der Zone M oder der Zone G angehören

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes:
  - a) bei offener Bebauungsweise 500 m<sup>2</sup>
  - b) bei halboffener Bebauungsweise 350 m<sup>2</sup>
  - c) bei geschlossener Bebauungsweise 250 m<sup>2</sup>
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
  - a) max. zulässige GFZ für Einfamilienhausbebauung: 0,6.
  - b) max. zulässige GFZ für Geschosswohnbebauung und Gastronomiebetriebe/Gaststätten: 0,8.
- (3) Bebauungsweise:  
Die Errichtung von Gebäuden kann in offener, halboffener oder geschlossener Bebauungsweise erfolgen.
- (4) Geschossanzahl:
  - a) Bei Einfamilienhausbebauung ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss erlaubt. In Hanglagen darf zusätzlich ein Kellergeschoss (Vollgeschoss) talseitig freistehen.

- b) Bei Geschosswohnbebauung und Gastronomiebetrieben/Gaststätten ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss erlaubt.

## **§ 11**

### **Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die Parzellenbreite für neu anzulegende Erschließungsstraßen hat je nach örtlichen Verhältnissen zwischen 4,00 m und 6,00 m zu betragen.
- (2) Aus Verkehrssicherheitsgründen oder wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgt, kann eine erweiterte Straßenparzellenbreite vorgeschrieben werden.
- (3) Bei Kreuzungseinbindungen ist eine Abschrägung von mind. 4,00 m Seitenlänge vorzusehen (siehe Abb. 4).
- (4) Nachstehende Anzahl an PKW-Abstellplätzen ist am Bauplatz oder im Umkreis von 100 m nachzuweisen:
- |                                                                 |                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| a) Einfamilienwohnhaus                                          | 2,0 pro Wohneinheit                                                             |
| b) Geschößwohnbau<br>(ab 3 WE)                                  | 1,5 pro Wohneinheit und<br>zusätzlich für jeweils 4 WE ein<br>Besucherparkplatz |
| c) Gaststättenbetrieb                                           | 1,0 pro 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche                                        |
| d) Gaststättenbetrieb mit Gästebetten                           | 1,0 pro 3 Gästebetten                                                           |
| e) Appartementhaus                                              | 1,5 pro Appartement                                                             |
| f) Geschäfts-, Büro- und<br>Verwaltungsgebäude                  | 1,0 pro 35 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche                                       |
| g) Gewerbebetrieb                                               | 1,0 pro 60 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche                                       |
| h) Ordination oder Dienstleistungs-<br>betrieb zur Körperpflege | 1,0 pro 20 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche                                       |
- (5) Der Abstand vom Garagentor bis zum nächstgelegenen Fahrbahnrand (bzw. äußeren Gehsteigrand), darf eine Tiefe von mindestens 5,00 m nicht unterschreiten (ausgenommen sind automatische Garagentore). Die Breite des Einfahrtsbereiches muss mindestens 3,00 m betragen.
- (6) Garagentore, Einfahrtstore etc. dürfen nicht in Richtung Straße aufschlagen, es sei denn, die Tor- bzw. Torflügelbreite wird zu den Mindestabständen iSd Abs. 5 hinzugerechnet.

## **§ 12 Abstandsregelungen**

- (1) Bei der Festlegung von Abständen zwischen Grundstücksgrenze und Gebäude ist eine möglichst harmonisierende Flucht von Baukörpern im Bezug zu vorbeiführenden Straßen und Wegen herbeizuführen (vgl. Abb. 5a-c).
- (2) Ansonsten gelten für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen die Abstandsbestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBI. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (3) Ausgenommen von den Bestimmungen des § 12 Abs. 1-2 sind Bestandsobjekte gemäß § 5 Abs. 2 dieser Verordnung.

## **§ 13 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Mühldorf in Kraft.

## **§ 14 Außerkräfttreten**

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Mühldorf vom 17.12.2021, Zahl: 031-2/BebPl./2021, genehmigt durch die BH Spittal/Drau am 08.07.2022, Zahl: Sp15-RO-482/2022, außer Kraft.

## **§ 15 Übergangsbestimmungen**

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Bauverfahren sind nach den Bestimmungen der Verordnung des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Mühldorf vom 17.12.2021, Zahl: 031-2/BebPl./2021 abzuhandeln.

Der Bürgermeister:

Erwin Angerer



# Erläuterungen

## 1. Gesetzlicher Auftrag

Die rechtliche Grundlage zur Bebauungsplanung findet sich in den §§ 47ff Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 - K-ROG 2021, LGBI. Nr. 59/2021.

Nach § 47 Abs. 1, 3 und 4 K-ROG 2021 hat der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan für die als Bauland gewidmeten Flächen durch Verordnung einen generellen Bebauungsplan zu beschließen.

Vor Beschluss über den generellen Bebauungsplan hat die Gemeinde eine örtliche Bestandsaufnahme durchzuführen, in der die für das Gemeindegebiet bedeutsamen natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und deren voraussehbare Veränderungen zu erheben und in den Erläuterungen zum generellen Bebauungsplan festzuhalten sind. Der Gemeinderat kann hierbei auf die im örtlichen Entwicklungskonzept getroffenen Festlegungen und Feststellungen sowie auf verfügbare Ergebnisse von städtebaulichen Wettbewerben zurückgreifen.

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten sind unter Berücksichtigung der Grundsätze der **Wirtschaftlichkeit**, der **geordneten Siedlungsentwicklung**, der **sparsamen Verwendung von Grund und Boden**, der Erfordernisse des **Orts- und Landschaftsbildes**, der räumlichen **Verdichtung der Bebauung** und der **Energieeffizienz** die allgemeinen Bedingungen für die Bebauung des Baulandes festzulegen. Ein genereller Bebauungsplan für das Kurgebiet hat darüber hinaus auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion des Kurgebietes Bedacht zu nehmen.

Im § 47 Abs. 6 K-ROG 2021 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Die gesetzlich bestimmten Mindestinhalte lauten:

- a) die Mindestgröße der Baugrundstücke;
- b) die bauliche Ausnutzung der Grundstücke;
- c) die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe;
- d) das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Darüber hinaus werden notwendige baugestalterische Bestimmungen zum bestmöglichen Schutz des erhaltenswerten Ortbildes in den baukulturell hochwertigen Ortsteilen, insbesondere in den historischen Siedlungskernen, sowie für die Erhaltung der für die Gemeinde Mühlendorf namensgebenden und darüber hinaus als Landmark zu bezeichnenden Mühlenanlagen, verordnet.

Gem. § 51 K-ROG 2021 ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes inkl. Erläuterungen (und Anhang) vor Beschlussfassung für acht Wochen am Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht aufzulegen, entsprechend bereit zu stellen und kundzumachen. Gleichzeitig ist er der Landesregierung den sonst berührten Landes- und Bundesdienststellen, den angrenzenden Gemeinden und den in Betracht kommenden gesetzlichen Interessenvertretungen unter Einräumung einer Frist von acht Wochen zur Stellungnahme zu übermitteln. Dabei hat der Bürgermeister die Grundeigentümer jener Grundflächen, die von dem generellen Bebauungsplan betroffen sind, schriftlich zu verständigen.

Der generelle Bebauungsplan bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Diese ist zu versagen, wenn der generelle Bebauungsplan

1. dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
2. dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
3. einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
4. in sonstiger Weise überörtliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz, verletzt, oder
5. sonst gesetzwidrig ist.

## **2. Ziele der Verordnung**

Die wesentlichen raumordnungsrelevanten und baugestalterischen Zielsetzungen lauten:

- Festlegung von Bebauungsbedingungen differenziert nach unterschiedlichen Funktionszonen.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen zur Erhaltung der besonderen formalen Qualität der historischen Kernbereiche von Mühlendorf.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen für das namensgebende und ortsbildprägende Mühlenviertel.
- Gezielte Bebauungsbestimmungen für die Gewerbegebiete in der Gemeinde.
- Orientierung an regional traditionellen Bauformen.
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.
- Herstellen eines verhältnismäßigen Ausgleichs zwischen öffentlichen und privatwirtschaftlichen Interessen.

## **3. Planungsablauf und Grundlagenforschung**

Da im Textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Mühlendorf, welcher im Jahr 2022 erlassen wurde, auch spezielle Grünlandflächen geregelt wurden, und dies gem. § 47 K-ROG 2021 nach der neuen Rechtslage nicht mehr möglich ist, war der Textliche Bebauungsplan zu überarbeiten.

Da es sich lediglich um eine Anpassung handelt und die raumordnungsrelevanten Bestimmungen unverändert geblieben sind, konnte auf die Grundlagenforschung des Textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Mühlendorf aus dem Jahr 2022 (örtliche Bestandsaufnahme iSv natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und deren voraussehbare Veränderungen) zurückgegriffen werden.

## **4. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung**

### **§ 1 Wirkungsbereich**

Der Wirkungsbereich des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Mühlendorf umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen im gesamten Gemeindegebiet. Die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes gelten auch für jene Flächen im Gemeindegebiet, die künftig als Bauland gewidmet werden.

### **§ 2 Begriffsbestimmungen**

Eine klare Definition der Begriffe soll dazu beitragen, die in dieser Verordnung festgelegten Bebauungsbedingungen in einer möglichst objektiven Form durchzusetzen. Um eine bessere Übersicht zu erhalten, wurden die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Bebauungsweise und die Geschossanzahl und Gebäudehöhen in die §§ 3-5 unterteilt.

### **§ 6 Zonierung der Verordnungsgebiete - Funktionszonen**

Die Zonierung wurde beibehalten. In der Zone L wurden die Hofstellen entfernt, da spezielle Grünlandwidmungen nicht mehr geregelt werden dürfen. Auch die Bauland - Sonderwidmungen wurden entfernt. Diese sollen in Zukunft über Teilbebauungspläne geregelt werden.

### **Bebauungsbedingungen für die einzelnen Funktionszonen**

#### **Größe der Baugrundstücke**

Gemäß § 47 Abs. 6 Z 1 K-ROG 2021 ist die Mindestgröße der Baugrundstücke festzulegen. Diese Bestimmungen sollen zusammen mit den Bestimmungen zur GFZ dazu beitragen, ein gutes Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und darauf geplanten Baumassen zu erhalten.

#### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Gemäß § 47 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 ist die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke festzulegen. Die bauliche Ausnutzung wurde vom vorherigen Textlichen Bebauungsplan ohne Änderungen übernommen.

#### **Bebauungsweise**

Die Bebauungsweise wurde vom vorherigen Textlichen Bebauungsplan ohne Änderungen übernommen.

#### **Geschossanzahl und Bauhöhe**

Gemäß § 47 Abs. 6 Z 3 K-ROG 2021 sind die erlaubten Bauhöhen bzw. die erlaubte Geschossanzahl vorzuschreiben. Die Geschossanzahl und die Bauhöhe wurden vom vorherigen Textlichen Bebauungsplan übernommen, jedoch die Regelung vereinheitlicht.

## **§ 11 Ausmaß der Verkehrsflächen und Baulinien**

Die Verkehrsflächen wurden vom vorherigen Textlichen Bebauungsplan ohne Änderungen übernommen.

## **§ 12 Abstandsregelungen**

Dieser Paragraph der Baulinien wurde vom vorherigen Textlichen Bebauungsplan übernommen und in Abstandsregelungen umbenannt. Ergänzende Abstandsregelungen wurden gemäß K-ROG entfernt und gelten somit nur die K-BV.

## **Empfehlungen zur Baugestaltung**

Auf Sattel-, Walm-, Pultdächern o.ä. sollen Sonnenenergieanlagen in die Dachfläche integriert oder dachparallel ausgeführt werden. Bei Flachdachvarianten sollen Sonnenenergiepaneele die Höhe der Attikaoberkante nur begrenzt (um ca. 50 cm) überschreiten.

Die Farbe von Deckungsmaterialien soll der mehrheitlich auftretenden Dachfarbe in der umgebenden Bebauung angepasst werden. Es wird empfohlen, keine spiegelnden Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Holzbretter oder Holzschindeln als Deckungsmaterialien sind insbesondere in den historischen Ortskernen oder bei den landwirtschaftlichen Hofstellen und natürlich auch in Almgebieten erwünscht.

Dachgauben und ähnliche Konstruktionen zur Belichtung von Dachgeschossräumen sollen in ihrer Größe die Fensterproportionen und ggf. Fensterachsen berücksichtigen und sie sollen möglichst nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Traufenlänge betragen. Wesentlich ist, dass die Traufe des Hauptdaches unter den Gauben durchläuft und nicht unterbrochen wird.

Bei halboffener und geschlossener Bauweise sollen für die aufeinandertreffenden Gebäude bzw. Gebäudeteile dieselben Dachformen und Dachfarben festgelegt werden.

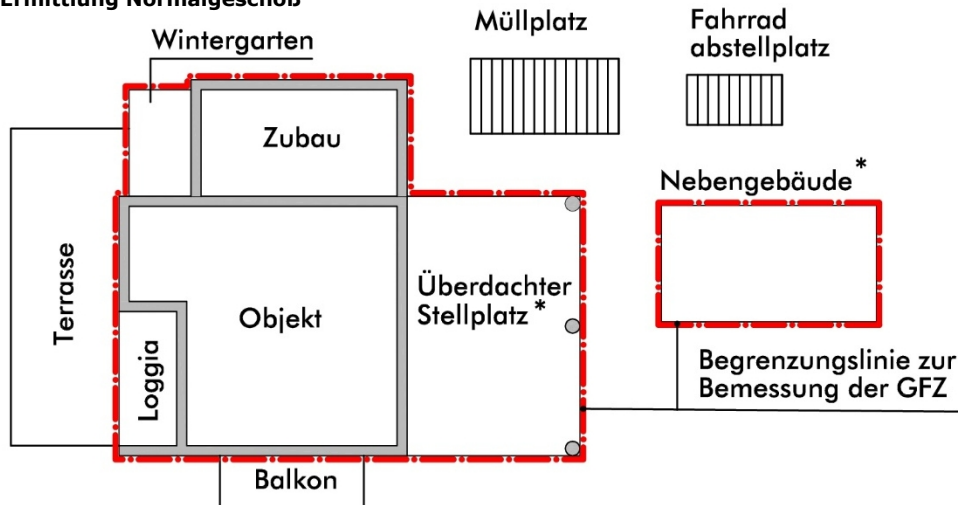
Der Hellbezugswert der Fassadenhauptfarbe von Wohngebäuden soll nicht weniger als 80% betragen und pastellfarbenen Tönen soll der Vorzug gegeben werden. Kellergeschosse und Sockelzonen können intensivere Farbtöne erhalten, ebenso Fassadenbauteile in Holz oder konstruktive Holzbauteile.

Einfriedungen (Mauersockel und Aufbauelemente) sollen zum Schutz des Ortsbildes eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten.

# Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen

**Abbildung 1**

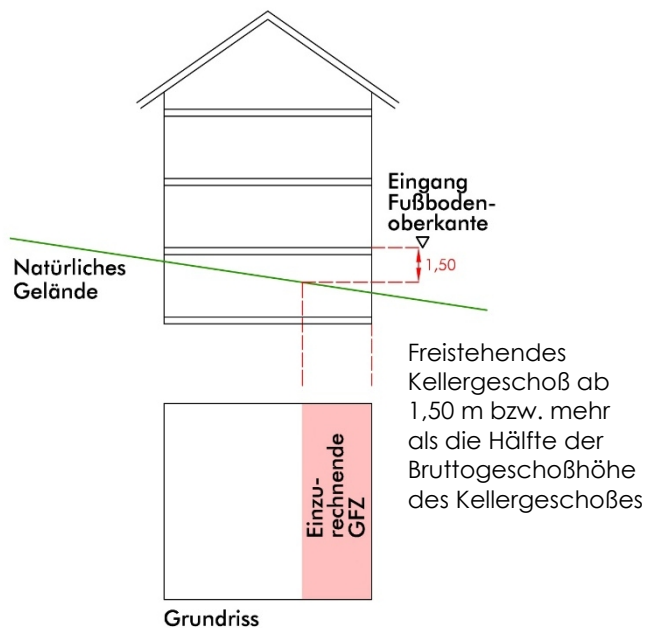
GFZ-Ermittlung Normalgeschoß



\* Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude mit einer Fläche von insgesamt 40 m<sup>2</sup> bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.

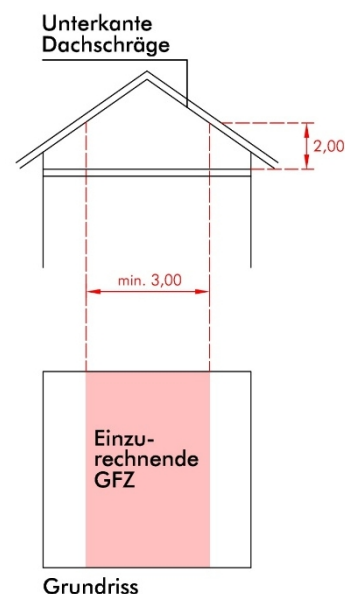
**Abbildung 2**

GFZ-Ermittlung Kellergeschoß



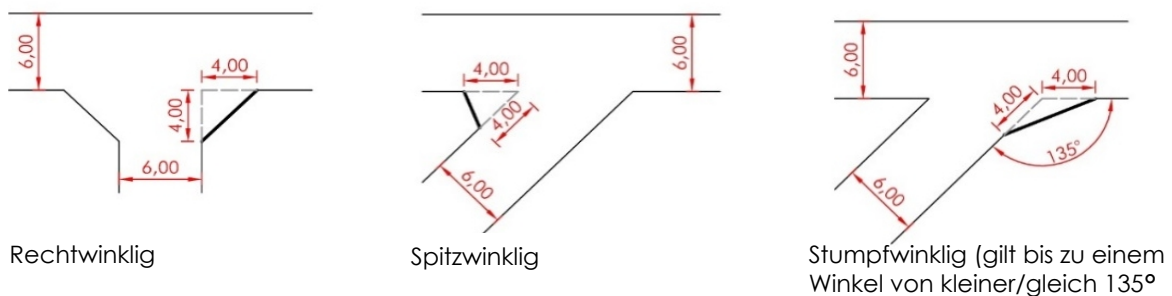
**Abbildung 3**

GFZ-Ermittlung Dachgeschoß

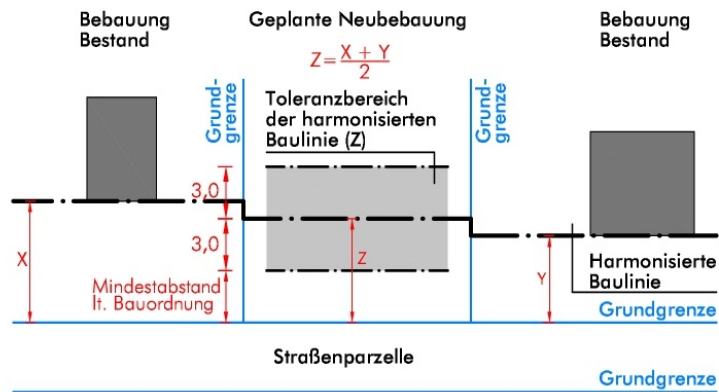


**Abbildung 4**

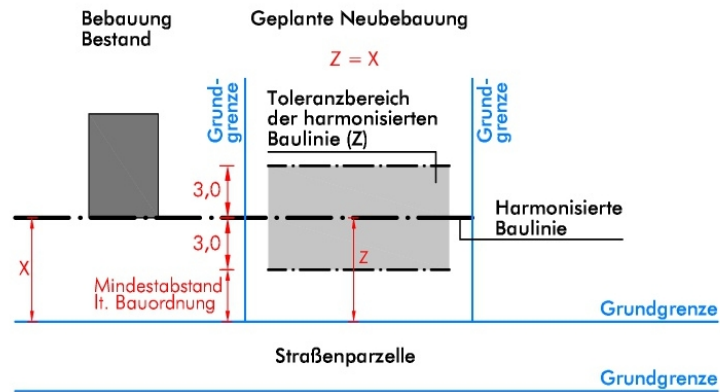
Abschrägung Parzellengrenzen in Kreuzungsbereichen



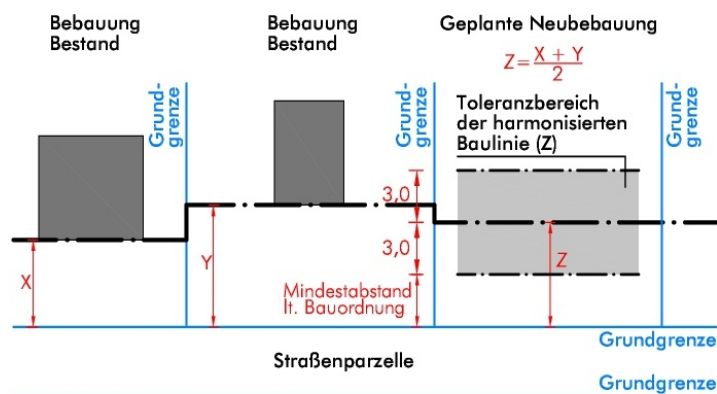
**Abbildung 5a:**  
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – Baulücke



**Abbildung 5b:**  
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – 2. Bauplatz

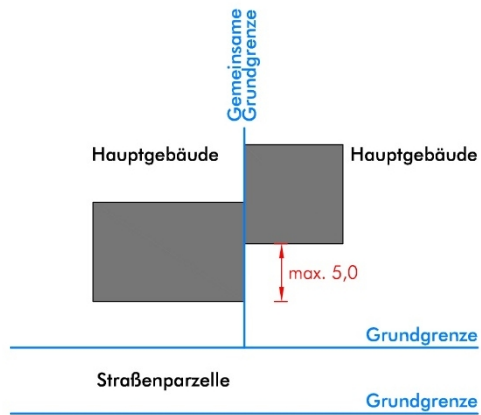


**Abbildung 5c:**  
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – 3. Bauplatz



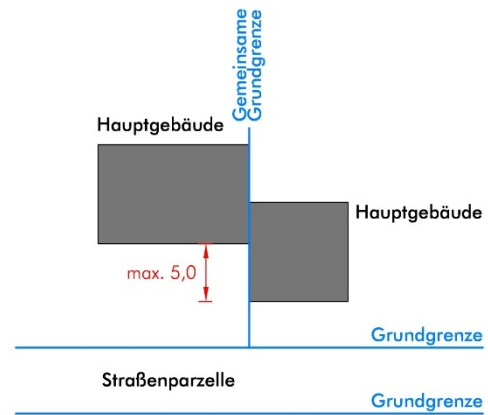
**Abbildung 6a:**  
Verschiebungstoleranz bei  
halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude



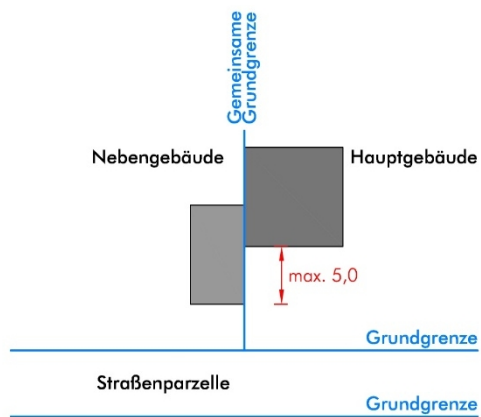
**Abbildung 6b:**  
Verschiebungstoleranz bei  
halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude



**Abbildung 6c:**  
Verschiebungstoleranz bei  
halboffener Bebauung

Nebengebäude zu Hauptgebäude



**Abbildung 6d:**  
Verschiebungstoleranz bei  
halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Nebengebäude

