



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 19.12.2025, Zahl: 031/3-2025/034, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 07.04.2026, Zahl: 07-RO-39-16273/2026-7, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

GRÜNLEITEN

3. Revision

erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der § 52 Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl.Nr. 17/2025 wird verordnet:

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der grafischen Darstellung zum Flächenwidmungsplan, dem Teilbebauungsplan „Grünleiten“.

ABSCHNITT I (Allgemeines)

§ 1

Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 262/1, 262/2, 262/3, 262/4, 262/5, 262/6, 262/7, 262/8, 262/9, 262/10, 262/11, 262/12, 262/13, 262/14, 262/15, 262/16, 262/17, 262/18, 262/19, 262/20, 265, 266/1, 266/2, 266/3, 266/4, 266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 266/9, 266/10, 268/1, 268/2, 268/4, 268/5, 268/7, 268/8, 268/9, 268/10, 268/11, 268/12, 268/13, 268/27, 268/28, 268/30, 268/31, 268/32, 268/33, 268/34, 268/35, 268/36, 268/37, 268/38, 268/39, 268/40, 268/41, 268/42, 268/43, 268/44, 268/45, 268/46 269/1, 269/10, 269/11, 269/12, 269/13, 269/14, 269/15, 269/16, 269/17, 269/18, 269/19, 269/20, 269/21, 269/22, 269/23, 269/24, 269/25, 269/26, 269/27 und 269/28 alle K.G. 73004 Gmünd.

(2) Die zeichnerische Darstellung der Flächenwidmungsplanänderungen sowie der Teilbebauungsplan verfasst von Architekt DI. Wolfgang Leiler, St. Johanner Höhenstraße 50, 9500 Villach sind integraler Bestandteil der Verordnung.

(3) Die zeichnerische Darstellung des Planungsgebietes, gem. §1 (1) dieser Verordnung beruht auf der Grundlage der digitalen Katastralmappe des BEV (Stand 10/2024)

ABSCHNITT II (Flächenwidmung)

§ 2 Festlegungen im Flächenwidmungsplan

Vorprüfungsverfahren VP 14/D1/2025:

Umwidmung einer Teilfläche der Grundstücke 265 und 262/3 beide KG Gmünd im Ausmaß von gesamt 10051 m² von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland – Dorfgebiet entsprechend den Änderungen des betreffenden Teilbebauungsplanes

Vorprüfungsverfahren VP 15/D1/2025:

Umwidmung einer Teilfläche der Grundstücke 265 und 262/3 beide KG Gmünd im Ausmaß von gesamt 5232 m² von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsfläche entsprechend den Änderungen des betreffenden Teilbebauungsplanes

Vorprüfungsverfahren VP 17/D1/2025:

Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes 265 KG Gmünd im Ausmaß von 2093 m² von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz entsprechend den Änderungen des betreffenden Teilbebauungsplanes

Die Flächenangaben können durch Naturbestandsaufnahme und Vermessung anlässlich der nachfolgenden Teilung geringfügig abweichen.

ABSCHNITT III (Bebauungsbedingungen)

§ 3 Grundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 500m².

Ausgenommen von dieser Mindestgröße sind die im Rechtsplan (siehe Legende) gekennzeichneten Bereichen für alternative Gruppenwohnbauweise.

§ 4 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird für den gesamten Bereich durch die Geschoßflächenzahl – GFZ bestimmt, das ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes. Für das gesamte Gebiet gilt eine GFZ vom max. 0,60.

§ 5 Bauweise

Offene, halboffene und geschlossene Bauweise sind in der im Bebauungsplan festgelegten Form zulässig. Die Proportion der Gebäude ist so zu wählen, dass die Längsseite in Firstrichtung angeordnet wird. Die Firstrichtung ist nach Maßgabe des Bebauungsplanes vorgegeben bzw. wenn nicht festgelegt frei wählbar. (Ost-West bzw. Nord-Süd).

- A. Offene Bauweise ist gegeben, 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.
- B. Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen.
- C. Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muss, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

§ 6 Geschoßzahl

Die Geschoßzahl beträgt 2 Vollgeschoße, wobei die Kniestockhöhe des ersten Obergeschosses mindestens 150 cm betragen muss.

Die Traufhöhe wird mit max. 6,00 m über gewachsenem Boden festgelegt.

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens wird mit maximal 0,50 m über gewachsenen Boden festgelegt.

Bei 1-geschoßiger Bebauung kann die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf maximal 1,50 m über Gelände angehoben werden.

Als Bezugshöhe (gewachsener Boden bzw. Gelände) wird die durchschnittliche projektierte Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich längs der jeweiligen Bauparzelle festgelegt.

§ 7 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Anlage festgelegt.

§ 8 Baulinie

- (1) Im zeichnerischen Teil des Teilbebauungsplanes werden Baulinien festgelegt.
 - a) Baulinien gemäß § 48 Abs. 7 K-ROG sind jene Linien, innerhalb welcher das Hauptgebäude errichtet werden muss
 - b) Baulinien gemäß § 48 Abs. 9 K-ROG sind jene Linien, an die Hauptgebäude verpflichtend angebaut werden müssen.
- (2) Das direkte Anbauen von Nebengebäuden (Carport, Garage) an die Grundstücksgrenzen, ist eingeschößig bis 3 m Höhe möglich.
- (3) Massive Einfriedungen außerhalb der Baulinien, 1,60 bis 2,00 m hoch, sind nur an der Grundgrenze auf Eigengrund anzuordnen.
- (4) Sämtliche sonstigen Einfriedungen wie beispielsweise Zäune und Hecken dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m errichtet werden.
- (5) Freistehende untergeordnete Gebäude wie Pergola, Gartenhäuschen u.ä. bis zu einer Fläche vom max. 16 m² sind auch außerhalb der Baulinien möglich, jedoch nicht innerhalb der Fläche zwischen der Baulinie gemäß § 48/9 und dem öffentlichen

Gut . An der Grundgrenze ist entweder direkt anzubauen (max. Höhe 3,00 m) oder ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

(6) Der im Bebauungsplan als Hang gekennzeichnete Bereich ist von jedweder Bebauung freizuhalten, jedoch für gärtnerischer Zwecke und dazugehörigen baulichen Anlagen , im maximalen Ausmass wie unter Pkt. 5 festgelegt , nutzbar.
Stützmauern im Hangbereich sind wie in Pkt. 4 festgelegte Einfriedungen mit einer Höhe von 2,00 m beschränkt (gemessen am bestehenden natürlichen Gelände) .

§ 9 Dächer

(1) Als Dachform werden für Hauptbaukörper grundsätzlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20–35° festgelegt. Bei den im Bebauungsplan mit 1-2 geschossiger Bebauung festgelegten Grundstücken sind bei Eingeschossigkeit (Bungalow) auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 20-35° zulässig.

(2) Für Nebenbaukörper und untergeordnete Bauteile, sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig.

(3) Die Dacheindeckung der Hauptdächer ist in grauem Hartmaterialien auszuführen.

(4) Solarpaneele, Photovoltaikanlagen u.ä. sind entsprechend der gewählten Dachneigung in die Dachfläche zu integrieren. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

§ 10 KFZ – Abstellflächen

Je Wohneinheit ist mindestens 2 PKW-Stellplätze auf Eigengrund anzuordnen. Die Besucherparkplätze befinden sich auf den im Bebauungsplan dafür festgelegten Flächen.

§ 11 Grünanlagen

(1) Das Ausmaß und die Lage der öffentlichen Grünflächen sind im Bebauungsplan festgelegt, ebenso die Lage von Spielflächen.

(2) Die Bepflanzung des öffentlichen Raumes hat laut Plan mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu erfolgen.

(3) Entlang der Maltatal Straße hat die Geländegestaltung in der im Bebauungsplan festgelegten Form (Lärmschutzwall, Höhenveränderung des Geländes) zu erfolgen.

§ 12 Emissionsschutz

Die Schutzmauer zum Gewerbeobjekt in dem im Bebauungsplan festgelegten Ausmaß ist in Stahlbeton (Sichtbeton) auszuführen. Die Höhe wird mit maximal 4,00 m festgelegt. Ein Anbau ist beidseitig bis Oberkante Mauer möglich.

§ 13 Bauphasen

Die zeitliche Abfolge der Bebauung hat laut dem beiliegenden Zonierungsplan zu erfolgen.

Die Freigabe der nächsten Bauphase darf erst bei 70%iger Bebauung der bereits freigegebenen Grundstücke erfolgen .

ABSCHNITT IV

§ 14 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 **Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahrens** 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 Kärntner Bauordnung bzw. der Kärntner Bauvorschriften idgF.

§ 15 Inkrafttreten

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

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung vom 02. Juli 1999, Zahl: 71/2-031/3/1999 in der Fassung vom 25.09.2001, Zahl: 51-031/3/2001, vom 02.08.2005, Zahl: 244/1-031/3/2004, vom 21.10.2015, Zahl: 249-031/3/2015 und vom 20.12.2020, Zahl: 189/2-031/3/2020 außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Claus Faller