

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Mühldorf, vom 09.03.2012, ZAHL:031-2/TeilbebPl.
Vorstadt/2011, mit der der

„Teilbebauungsplan VORSTADT“

neu erlassen wird.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühldorf verordnet aufgrund der Bestimmungen der §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG, LGBl. Nr. 23/1955, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 88/2005:

§ 1 Wirkungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für den Bereich der bestehenden Grundstücke 37/2, 47, 49/1, 55/9 und 58/1 der KG 73307 Mühldorf, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mühldorf als Bauland-Dorfgebiet mit einer Fläche - 37/2:984m², 47:996m², 49/1:3972m², 55/9:2266m², 58/1:410m² - ausgewiesen sind.
2. Integrierende Bestandteile dieser Verordnung sind die zeichnerischen Darstellungen und die schriftlichen Erläuterungen in der Anlage.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Bereich der Widmung Bauland-Dorfgebiet 250 m².

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
2. Die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Grundstücksgröße, ist mit max. 0,6 für offene Bebauung und 0,5 für halboffene und geschlossene Baubauung festgelegt (siehe Plandarstellung).
3. Nicht einzubeziehen sind offene Autounterstellplätze, ins Gelände eingeschüttete und begrünte oberirdische PKW-Garagen, Flugdachkonstruktionen und sonstige gemäß der Kärntner Bauordnung nur mitteilungspflichtige Gebäude bzw. bauliche Anlagen.
4. Grundflächen, die für Anlagen für Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.), sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
5. Ausgebaute Dachgeschosse sind in ihrer Bruttogeschoßfläche, das ist die Bruttofläche der Nutzfläche, bei der GFZ-Berechnung zu berücksichtigen.

§ 4 Bebauungsweise

1. Als Bebauungsweise wird die offene, halboffene und geschlossene Bauweise festgelegt.

§ 5 Geschossanzahl

1. Die Geschossanzahl ist mit max. 3 Geschossen für offene Bebauung und mit max. 2 Geschossen halboffene und geschlossene Bebauung.
2. Bei vollständiger Ausnutzung der maximal zulässigen Geschossanzahl muss das Niveau des Erdgeschosses ident mit dem Niveau der Zufahrtsstraße sein.
3. Die Geschosshöhe darf maximal 3,0m betragen.

§ 6 Dachform

1. An den Hauptbaukörper werden flach geneigte Walmdächer, Flachdächer oder Satteldächer festgelegt.

§ 7 Baulinien

1. Die Baulinien sind in der Beilage 1 (Plan) festgelegt.
2. Für Nebengebäude bzw. Bauwerke, die dem § 6 der Kärntner Bauvorschriften entsprechen, gelten die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften. Daraus ergibt sich, dass Nebengebäude die dem § 6 der K-BV entsprechen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden können.

§ 8 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

1. Der Verlauf und das Ausmaß der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Anlage 1 (Plan) festgelegt.
2. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze – PKW-Parkplätze – auf Eigengrund herzustellen.

§ 9 Grünanlagen

1. Alle Flächen die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten; mindestens jedoch 10% der Grundstücksfläche.

§ 10 Wohnnutzung

1. Das gesamte Planungsgebiet dieses Teilbebauungsplanes ist ausschließlich für Wohnnutzung vorgesehen.

§ 11 Inkrafttreten

1. Diese Verordnung tritt gemäß § 26 (5) des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, nach Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft, mit Ablauf des Tages der Verlautbarung im amtlichen Verkündblatt des Landes in Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



-Erwin Angerer-

Amtstafel Mühldorf:

Angeschlagen am: 12.03.2012

Abgenommen am: _____

Erläuterungen

zur Verordnung "Teilbebauungsplan Vorstadt" vom 09.03.2012, ZAHL: 031-2/TeilbebPl.
Vorstadt/2011

Allgemeines

- (1) Dieser Teilbebauungsplan soll zur Schaffung und Förderung von günstigem Wohnraum durch geförderten Wohnbau in der Gemeinde Mühldorf beitragen.
- (2) Die rechtliche Grundlage dieses Teilbebauungsplanes sind die §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995.
- (3) Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.
- (4) Für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes kann gemäß Abs. 3 ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.
- (5) Ein Teilbebauungsplan ist unter anderem jedenfalls zu erlassen,
 - für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist.
- (6) Der Bebauungsplan darf dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er hat die Bebauung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes festzulegen.
- (7) Durch § 25 des Gemeindeplanungsgesetzes werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen festgelegt. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan aufzunehmen. Es sind dies -
 - die Mindestgröße der Baugrundstücke,
 - die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke,
 - die Bebauungsweise,
 - die Geschosßanzahl oder die Bauhöhe,
 - das Ausmaß der Verkehrsflächen
- (8) Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen im Teilbebauungsplan auch vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden.

Zeichnerische Darstellung – Plan

Die Bebauungsbedingungen, wie

- der Verlauf der Verkehrsflächen,
- die Begrenzung der Baugrundstücke und
- die Baulinien

sind im Plan zeichnerisch darzustellen.

zu § 1 - Wirkungsbereich

Die Verordnung "Teilbebauungsplan Vorstadt" umfasst die im Flächenwidmungsplan als Bauland – Dorfgebiet festgelegten Flächen der Grundstücke 37/2,47, 49/1,55/9 und 58/1, KG 73307 Mühlendorf, mit einer Gesamtfläche von 8.631 m².

zu § 2 - Größe der Baugrundstücke

Die Gesamtgröße der betroffenen und als Bauland gewidmeten Grundstücke 37/2,47, 49/1,55/9 und 58/1, KG Mühlendorf, wird angegeben. Die Mindestgrundstücksgröße auch für zukünftige Teilungen beträgt 250 m².

zu § 3 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird mit einer Verhältniszahl - Geschoßflächenzahl - angegeben. Die Geschoßflächenzahl stellt das Verhältnis zwischen der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksgröße dar, welche nicht überschritten werden darf.

Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer, nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände, berechnet (Bruttogeschoßfläche).

Die bauliche Ausnutzung ist in dem Rahmen zulässig, als auf dem Baugrundstück

- ausreichend Raum für die Abwicklung des Verkehrs frei bleibt und
- die notwendigen Stellplätze für Fahrzeuge geschaffen werden können.

Die höchste bauliche Ausnutzung darf nur dann erfolgen, wenn auch die Bestimmungen des § 8 - Ausmaß der Verkehrsflächen - und des § 10 - Grünanlagen - 10 % - erfüllt sind.

Die bauliche Ausnutzung darf die Verhältniszahl 0,6 (offene Bebauung) bzw. 0,5 (halb offene und geschlossene Bebauung) nicht überschreiten.

zu § 4 - Bebauungsweise

Bei der Bebauungsweise besteht die Möglichkeit offen, halboffen und geschlossen zu bauen. Die offene Bebauung erfordert, dass sämtliche Bauvorhaben innerhalb der Baulinien mit entsprechenden Grenzabständen ausgeführt werden.

zu § 5 - Geschoßanzahl

Die Geschoßanzahl wurde mit 3,0 Geschoßen (offene Bebauung) bzw. 2,0 Geschoßen (halboffene und geschlossene Bebauung) festgelegt. Die Regelung hinsichtlich Anrechnung der Geschoße ist im Verordnungstext deutlich gemacht.

Als angrenzendes Straßenniveau ist das Niveau der Zufahrtsstraße zu verstehen.

zu § 6 – Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachdeckung

Bei Festlegung der Kriterien für Dachform und Dachneigung wurde eine Bebauung nach den Kriterien der allgemeinen Ergänzungen (Punkt 6) dieser Verordnung ermöglicht, gleichzeitig auf eine zeitgemäße Einordnung neuer Baukörper ins Ortsbild Wert gelegt. Untergeordnete Bauwerke können jedoch auch mit anderen dazupassenden Dachformen, Dachneigungen ausgeführt werden.

zu § 7 - Baulinien

Innerhalb der Baulinien, welche in der Plandarstellung ersichtlich sind, ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen möglich. Außerhalb der Baulinien ist nur die Errichtung von Nebengebäuden, die dem § 6 der K-BV entsprechen erlaubt.

zu § 8 – Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Breite der Aufschließungsstraßen wird nach Erfahrungswerten (Bedachtnahme auf Zufahrt durch Feuerwehr und Rettung sowie Schneeräumung, Kabelgräben und ähnliches) vorgeschrieben. Die Anzahl der Stellplätze ist festgelegt.

zu § 9 - Art der Nutzung

Da es sich bei der Widmungskategorie um die Flächenwidmung Bauland – Dorfgebiet handelt, sind sämtliche Nutzungen, die gemäß dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz nicht widersprechen, erlaubt.

zu § 10 - Grünanlagen

Alle Flächen die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mindestens jedoch 10 % der Grundstücksfläche.

Zeichnerische Darstellung - Plan

Die Bebauungsbedingungen

- Verlauf der Verkehrsflächen,
- Begrenzung der Baugrundstücke und
- Baulinien
- Grundstücksgrenzen
- Begrenzung des Planungsraumes
- Bebauungsbedingungen

sind im Plan zeichnerisch dargestellt bzw. angeführt.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister:



-Erwin Angerer-