GEMEINDE MÜHLDORF

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN
NEUVERORDNUNG 2021

Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau
Laut dem Bescheid vom 4. FEB. 2022
Z: SP15-RO-482/2022 (005/2022)
zugrunde.
Spittal/Drau, am 14. FEB. 2022
Für den Bezirkshauptmann:

Verordnung

Anlage A

Mühldorf - Ländliche Siedlungskerne und
Mühldorf - Mühlenviertel

Erläuterungen

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

Verfasser:
Dipl.-Ing. Johann Kaufmann
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Johann Kaufmann
Dipl.-Ing. David Heindl

DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN
Ingenieurkonsulent f. Raumplanung u. Raumordnung
KLAGENFURT

1/4

GZ: 21002-SV-01
Klagenfurt, am 17.12.2021

Beschlussexemplar

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Mühldorf
vom 17.12.2021, Zahl: 031-2/BebPl./2021, mit der ein

Textlicher Bebauungsplan

für das Gemeindegebiet der Gemeinde Mühldorf neu erlassen wird.

Aufgrund der §§ 24 bis 26 des K-GplG 1995 LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. 71/2018 wird verordnet:

§ 1
Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Gemeinde Mühldorf, die im geltenden Flächenwidmungsplan gem. § 3 K-GplG als Bauland und Flächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. a K-GplG, die als Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes 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 Grundstücksparzellen, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland oder als landwirtschaftliche Hofstelle gewidmet sind.

b) Auch zwei oder mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn sie unmittelbar aneinander grenzen, 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 ohne Aufenthaltsräume.

(5) Bauliche Ausnutzung – Geschossflächenzahl (GFZ)

a) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in den Zonen L, M und EFH wird durch die Geschossflächenzahl bestimmt.

b) Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossfläche zur Größe des Baugrundstückes.

c) Als Bruttogeschossfläche bei Vollgeschossen gilt die Fläche des jeweiligen Geschosses, gemessen ab den äußeren Umfassungswänden (siehe Abb. 1).

d) 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).

e) 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).

f) Loggien mit dreiseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sowie Wintergärten sind in die GFZ einzurechnen (siehe Abb. 1).

g) Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude mit einer Fläche bis insgesamt 40 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt (siehe Abb. 1). Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.

h) Balkone, Terrassen (auch mit auskragenden Terrassenüberdachungen), überdachte Müllplätze, Fahrradabstellplätze udgl. bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt (siehe Abb. 1).

i) 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.

j) 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.

k) 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 § 2 Abs. (5) lit. i) dieser Verordnung.

(6) Bauliche Ausnutzung – Baumassenzahl (BMZ)

a) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in der Zone G wird durch die Baumassenzahl bestimmt.

b) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumassen zur Größe des Baugrundstückes.

c) Überdachte Stellplätze, Garagen, Laubengänge und sonstige Nebengebäude sind bei der Berechnung der BMZ zu berücksichtigen.

d) 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.

e) 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 § 2 Abs. (6) lit. d) dieser Verordnung.

(7) Bebauungsweise

a) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden.

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.

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).

(8) 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

(Traufenhöhe oder Attikaoberkante 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 Rohdeckenoberkante des Dachgeschosses, definiert.

d) Ein Dachgeschoss mit einer Höhe der Fußpfettenoberkante von mehr als 1,50 m 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 (Fußbodenoberkante)-Erdgeschoss und Urgelände - sind freistehende Sockelzonen, Kellerwände oder Aufständerungen 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 (Traufenkante bzw. Attikaunterkante bei Flachdachvarianten) ist die FOK des geplanten Hallenbauwerkes.

h) Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einer Geländeneigung von mindestens 35 % (Ermittlung durch orthografische Messung im Kagis entlang der Falllinie des Baugrundstückes bis zu einer Länge von 50 m im Bereich des Bauplatzes).

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.

(9) Baulinien

Eine Baulinie im Sinne dieser Verordnung ist die Bezeichnung für den Abstand der Baukörper zu vorbeiführenden Straßen und Wegen.

(10) Bestandsobjekte

Als Bestandsobjekte werden Bauwerke und Gebäude definiert, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits bestehen und über einen baurechtlichen Konsens verfügen.

§ 3
Zonierung der Verordnungsgebiete - Funktionszonen

(1) Zone **L** – Ländliche Siedlungskerne Mühldorf (siehe Anlage A) und landwirtschaftliche Hofstellen:
Die als Bauland Dorfgebiet oder Bauland Wohngebiet gewidmeten Flächen in den ländlichen Siedlungskernen der Ortschaft Mühldorf sowie alle Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Grünland-Hofstelle von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gewidmet sind.

(2) Zone **M** – Mühldorf Mühlenviertel (siehe Anlage A):
Liegenschaften der beiden traditionellen Mühlenanlagen im oberen Ort

(3) Zone **G** –Mühldorf Gewerbegebiete:
Alle als Bauland Gewerbegebiet sowie als Bauland Sondergebiet wie z.B. Champignonzucht o.Ä. 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.

§ 4
Bebauungsbedingungen für die Zone L
Ländliche Siedlungskerne (siehe Anlage A) und
landwirtschaftliche Hofstellen

(1) Mindestgröße des Baugrundstückes:

a) bei offener Bebauungsweise	400 m²
b) bei halboffener Bebauungsweise	350 m²
c) bei geschlossener Bebauungsweise	250 m²

(2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes
a) Für die als Bauland Dorfgebiet oder Bauland Wohngebiet gewidmeten Flächen wird eine max. Geschossflächenzahl von 1,0 festgelegt.
b) Für die landwirtschaftlichen Hofstellen wird keine GFZ 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 vom Urgelände - 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.

§ 5
Bebauungsbedingungen für die Zone M
Mühldorf Mühlenviertel

(1) Mindestgröße des Baugrundstückes:

a) bei offener Bebauungsweise 400 m²
b) bei halboffener Bebauungsweise 350 m²
c) bei geschlossener Bebauungsweise 200 m²

(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.

§ 6
Bebauungsbedingungen für die Zone G
Gewerbegebiete

(1) Mindestgröße des Baugrundstückes: 1000 m²

(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 einschließlich Sockelzonen erlaubt.
b) Es ist auf die Höhenstaffelung der bestehenden Bebauung Rücksicht zu nehmen.

§ 7
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 m²
b) bei halboffener Bebauungsweise 350 m²
c) bei geschlossener Bebauungsweise 250 m²

(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.

§ 8
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) Geschoßwohnbau (ab 3 WE)	1,5 pro Wohneinheit und zusätzlich für jeweils 4 WE ein Besucherparkplatz
c) Gaststättenbetrieb	1,0 pro 10 m^2 Gastraumfläche
d) Gaststättenbetrieb mit Gästebetten	1,0 pro 3 Gästebetten
e) Appartementhaus	1,5 pro Appartement
f) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	1,0 pro 35 m^2 Nettonutzfläche
g) Gewerbebetrieb	1,0 pro 60 m^2 Nettonutzfläche
h) Ordination oder Dienstleistungsbetrieb zur Körperpflege	1,0 pro 20m^2 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 hinzugerechnet.

§ 9
Baulinien

(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) Nebengebäude dürfen in einem Abstand von mind. 1,00 m (Dachvorsprünge in einem Abstand von mind. 0,50 m) zu den Nachbargrundgrenzen errichtet werden.

(3) Ansonsten gelten für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen die Abstandsbestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.

(4) Ausgenommen von den Bestimmungen des § 9 Abs. 1-3 sind Bestandsobjekte gemäß § 2 Abs. 10 dieser Verordnung.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau (in der Kärntner Landeszeitung) in Kraft.

§ 11
Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt folgende Verordnung außer Kraft:

Bebauungsplan für das Gebiet der Gemeinde Mühldorf vom 01.07.2005, Zahl: 031-2/BebPl./2004, genehmigt durch die BH Spittal/Drau am 11.10.2005, Zahl: Sp15-20-72/2004.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Erwin Angerer

ZT

Ziviltechniker bürgen für Qualität.

ANLAGE A

M 1:2.500

GEMEINDE MÜHLDORF - TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

MÜHLDORF - FUNKTIONSZONEN

BEARBEITUNG: KAU/HEI DATUM: 12.11.2021 PLANNR.: 21002-A

RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN
A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

Erläuterungen

1. Gesetzlicher Auftrag

Die rechtliche Grundlage zur Bebauungsplanung findet sich in den §§ 24 bis 27, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 idgF.

Nach § 24 Abs. 1 K-GplG hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. 5 K-GplG darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen (!) und die Bebauung ist nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch § 25 K-GplG werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Die gesetzlich bestimmten Mindestinhalte für alle Baulandflächen lauten:

a) die Mindestgröße der Baugrundstücke
b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
c) die Bebauungsweise
d) die Geschoßanzahl und die Bauhöhe und
e) 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 Mühldorf namensgebenden und darüber hinaus als Landmark zu bezeichnenden Mühlenanlagen, verordnet.

Die Neuverordnung des Textlichen Bebauungsplanes stellt ein vorausschauendes und objektives Planungsinstrument der Gemeinde mit nunmehr deutlich erhöhter Aussageschärfe auf Bebauungsebene dar.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgt seitens der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau, wird von der BH im amtlichen Verkündungsblatt des Landes veröffentlicht und tritt mit Ablauf des Tages der Verkündigung in Kraft.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- überörtliche Interessen - insbesondere im Hinblick auf den Landschafts- und Ortsbildschutz - verletzt oder
- sonst gesetzeswidrig 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 Mühldorf.
- 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

Im Zuge der Arbeiten zur vorliegenden Revision des Textlichen Bebauungsplanes erfolgten im Rahmen der Grundlagenerhebung mehrere Begehungen mit umfassender Fotodokumentation. Der ortsplanerische Stellenwert der Mühlenbauwerke wurde in einem Gutachten gesondert bewertet. Darüber hinaus fanden insgesamt drei Arbeitsgespräche im Amt der Gemeinde Mühldorf sowie ein prüfbehördliches Abstimmungsgespräch (BH Spittal/Drau) statt. Die Anregungen der Prüfbehörde wurden vollinhaltlich berücksichtigt.

Die Planungsarbeiten erfolgten über einen Zeitraum von ca. 11 Monaten.

4. Erläuterungen zu den einzelnen Paragrafen der Verordnung

<u>§ 1 Wirkungsbereich</u>

Der Wirkungsbereich des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Mühldorf umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen im gesamten Gemeindegebiet und weiters die landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes gelten auch für jene Flächen im Gemeindegebiet, die künftig als Bauland oder als Grünland Hofstelle gewidmet werden.

<u>§ 2 Begriffsbestimmungen</u>

Eine klare Definition der Begriffe soll dazu beitragen, die in dieser Verordnung festgelegten Bebauungsbedingungen in einer möglichst objektiven Form durchzusetzen.

§ 3 Zonierung der Verordnungsgebiete - Funktionszonen

Aufgrund ihrer unterschiedlichen baulichen Entfaltung und Nutzung werden mehrere Funktionszonen mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen festgelegt.

Zone **L** – Ländliche Siedlungskerne (siehe Anlage A) und landwirtschaftliche Hofstellen: Die als Bauland gewidmeten Flächen in den historischen Siedlungskernen der Ortschaft Mühldorf (Oberer Ort, Unterer Ort und Vorstadt) sowie alle Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Grünland-Hofstelle von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gewidmet sind. Hauptzielsetzung in diesen Bereichen ist die Beibehaltung der größtenteils traditionell ländlichen Baustrukturen sowie eine formal sich eingliedernde Neuinterpretation derselben.

Zone **M** – Mühldorf Mühlenviertel (siehe Anlage A): Für die Mühlenanlagen „Glanzermühle" und „Trattnermühle" im oberen Ort werden aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Ortsbild eigene Bebauungsbestimmungen definiert. Hauptzielsetzungen sind der Erhalt der fernwirksamen Baukörper und deren Höhenstaffelung. Gleichzeitig sollen maßvolle Umbaumaßnahmen im Rahmen einer funktionalen Neuausrichtung der Gebäude ermöglicht werden.

Zone **G** – Gewerbegebiete: Alle als Bauland Gewerbegebiet bzw. Bauland Sondergebiet (z.B. Champignonzucht) gewidmeten Flächen. Die Abgrenzung der Gewerbegebiete erfolgt über die jeweilige Widmung im Flächenwidmungsplan. In diesen Gebieten wird als Zielsetzung eine Regelung der Höhen und Kubaturen der künftigen Hallenbauwerke sowie eine Hebung des Niveaus der Baugestaltung vorgegeben.

Zone **EFH** – Wohnsiedlungsgebiete mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung und Geschoßwohnbebauung außerhalb der Zone L: Alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht der Zone L, der Zone M oder der Zone G angehören. Die Einfamilienhausbebauung nimmt den überwiegenden Teil des Siedlungsgebietes der Gemeinde Mühldorf ein. Ein möglichst homogenes Bild der einzelnen Siedlungsgebiete soll dadurch erreicht werden, dass keine Überformungen stattfinden und dass möglichst geschlossene Straßenräume entstehen.

Bebauungsbedingungen für die einzelnen Funktionszonen

Größe der Baugrundstücke

Gemäß § 25 Abs. (1) lit. a) K-GplG 1995 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 § 25 Abs. (1) lit. b) K-GplG 1995 ist die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke festzulegen. Durch die hohe Geschoßflächenzahl im Mühlenviertel (GFZ = 2,0) sowie in den Siedlungskernen von Mühldorf (GFZ = 1,0) wird der traditionell dichten Bebauung auf Kleingrundstücken Rechnung getragen. Im Rahmen einer wünschenswerten Ergänzung dieser Bausubstanzen sollen künftige Bauführungen eine durchaus maßgebliche Dichte vorweisen. In der Zone EFH werden für die einzelnen Bebauungstypologien folgende Geschoßflächenzahlen verordnet: Einfamilienhausbebauung: 0,6 bzw. Geschoßwohnbebauung und Gastronomiebetriebe/ Gaststätten: 0,8.

Die Geschoßflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer, also nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet. Detaillierte Vorgaben zur GFZ-Berechnung sind den Abb. 1-3 zu entnehmen.

In der Zone G wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke über die Baumassenzahl (BMZ = 8,0) geregelt (Verhältnis der Baumassen zur Grundstücksgröße).

Die Festlegung der GFZ- bzw. BMZ-Werte in den einzelnen Funktionszonen soll die Harmonisierung der einzelnen Baumassen zueinander gewährleisten.

Bebauungsweise

Gemäß § 25 Abs. (1) lit. c) K-GplG 1995 sind die erlaubten Bebauungsweisen vorzuschreiben. Hinsichtlich der möglichen Bebauungsweisen werden keine Einschränkungen vorgenommen, es sind also in allen Funktionszonen die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zugelassen.

Geschossanzahl und Bauhöhe

Gemäß § 25 Abs. (1) lit. d) K-GplG 1995 sind die erlaubten Bauhöhen bzw. die erlaubte Geschossanzahl vorzuschreiben. In den Zonen L und EFH soll die Bebauung generell nicht mehr als zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen, lediglich in Hanglagen kann talseitig ein weiteres Geschoss freistehend errichtet werden. Bei Geschosswohnobjekten und Gastronomiebetrieben/Gaststätten ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss erlaubt. Im Mühlenviertel (Zone M) wurde die max. Geschossanzahl an die traditionell höheren Baukörper der Mühlenanlagen angepasst. Für Hallenbauwerke ohne Geschossebenen in der Zone G wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 16,00 m festgelegt.

Bestandsobjekte, bei welchen die maximal erlaubte Gebäudehöhe laut vorliegendem Textlichen Bebauungsplan überschritten wird, dürfen innerhalb der bestehenden Baukörper umgebaut werden. Die bestehenden Gesamthöhen dürfen aller-

dings nicht weiter überschritten werden. Mit diesen Bestimmungen wird insbesondere der wünschenswerten Erhaltung der charakteristischen Silhouette im Mühlenviertel von Mühldorf Rechnung getragen.

§ 8 Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Parzellenbreite für neu anzulegende Erschließungsstraßen wird – je nach örtlichen Erfordernissen – mit 4,00 m bis 6,00 m festgelegt. Dieses Maß bezieht sich auf die Parzellenbreite und nicht auf die Breite der befestigten Oberfläche. Bereits bestehende Erschließungsstraßen sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Erweiterung von Engstellen soll aber im Anlassfall auch in bereits bestehenden Straßenabschnitten angestrebt werden.

Für unterschiedliche Nutzungen wird eine entsprechende Mindestanzahl an zu errichtenden PKW-Abstellplätzen vorgeschrieben.

Umkehrplätze sollen nach Möglichkeit auch als Kommunikationsfläche gestaltet und genutzt werden.

§ 9 Baulinien

Bei der Situierung der Baukörper in Bezug zu den vorbeiführenden Erschließungsstraßen ist die Lage der Umgebungsbebauung zu beachten. Als Unterstützung zur Harmonisierung der Baulinien sollen die den Erläuterungen nachgestellten Abbildungen 5a, 5b und 5c herangezogen werden.

Empfehlungen zur Baugestaltung

Auf Sattel-, Walm-, Pultdächern o.ä. sollen Sonnenergieanlagen 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.

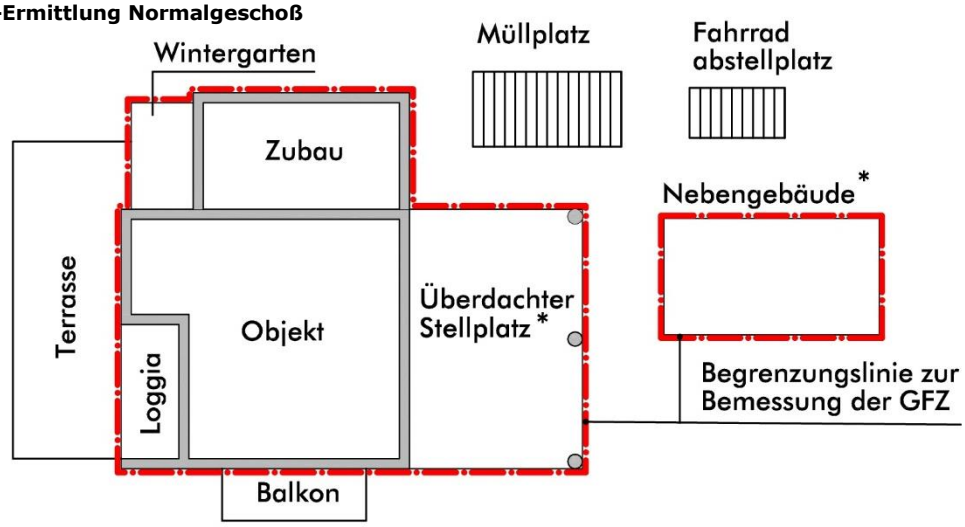
Bei halboffener und geschlossener Bebauungsweise sollen für die aufeinandertreffenden Gebäude bzw. Gebäudeteile dieselben Dachformen und Dachfarben festgelegt werden.

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 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.

Abbildung 2
GFZ-Ermittlung Kellergeschoß

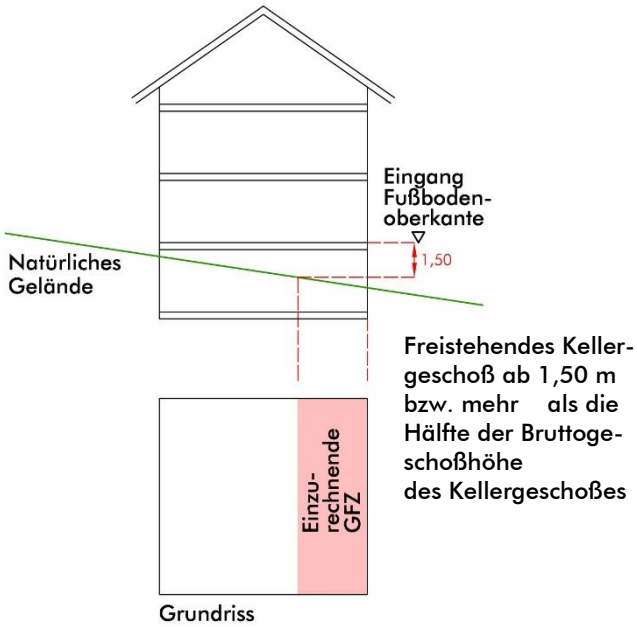


Abbildung 3
GFZ-Ermittlung Dachgeschoß

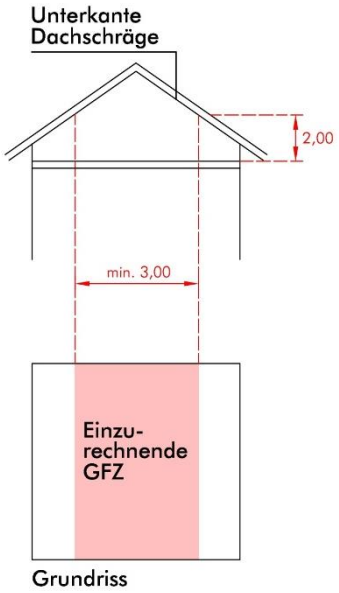
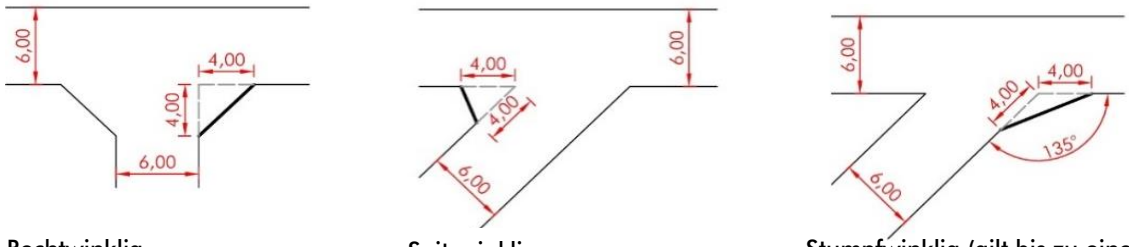


Abbildung 4
Abschrägung Parzellengrenzen in Kreuzungsbereichen



Rechtwinklig

Spitzwinklig

Stumpfwinklig (gilt bis zu einem Winkel von kleiner/gleich 135°

Abbildung 5a:
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – Baulücke

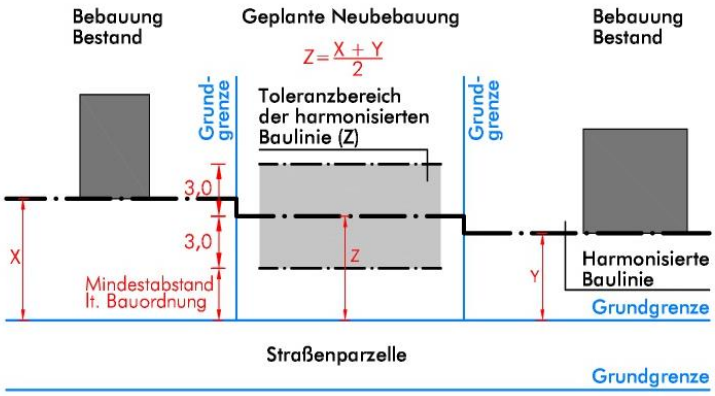


Abbildung 5b:
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – 2. Bauplatz

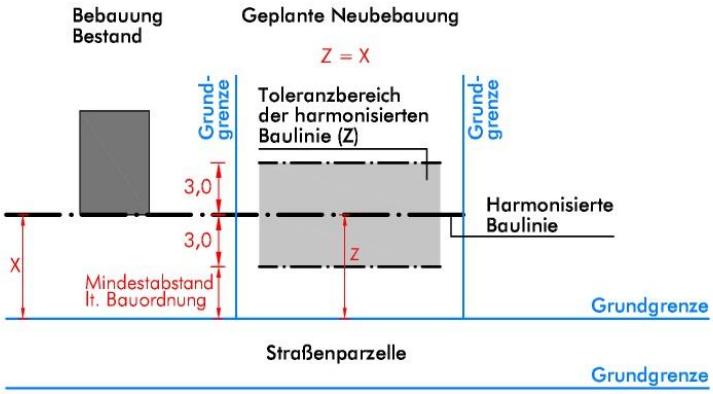


Abbildung 5c:
Toleranzbereich der harmonisierten Baulinie – 3. Bauplatz

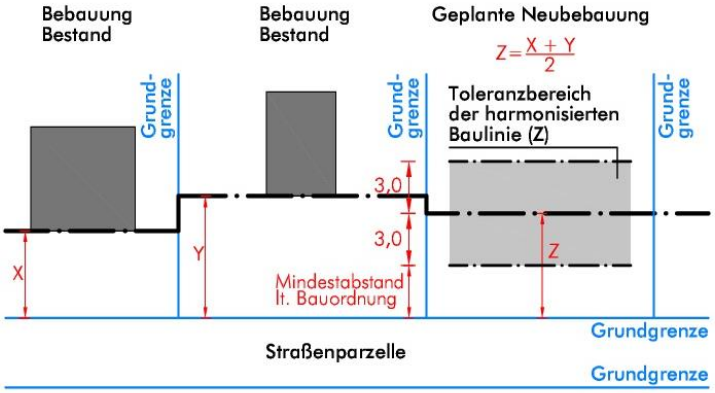


Abbildung 6a:
Verschiebungstoleranz bei halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude

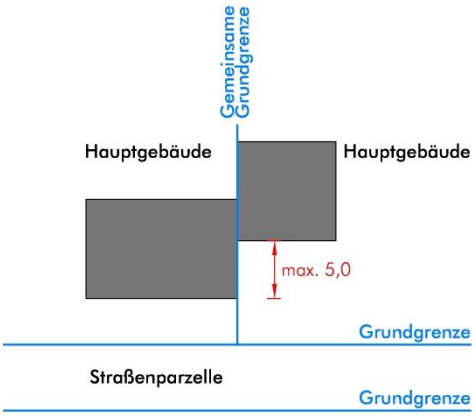


Abbildung 6b:
Verschiebungstoleranz bei halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude

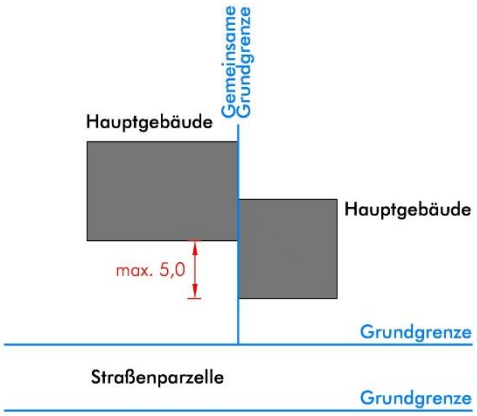


Abbildung 6c:
Verschiebungstoleranz bei halboffener Bebauung

Nebengebäude zu Hauptgebäude

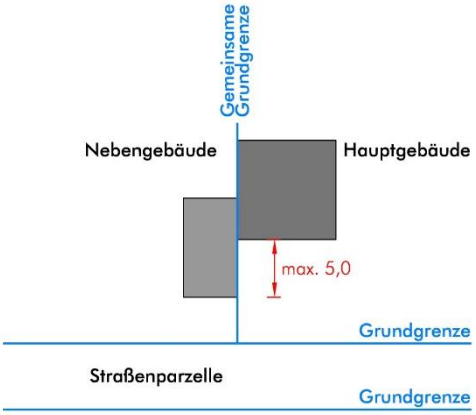
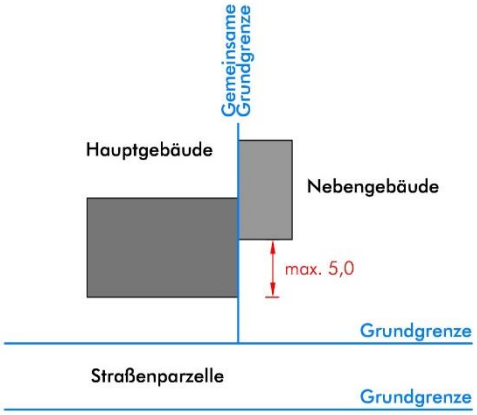


Abbildung 6d:
Verschiebungstoleranz bei halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Nebengebäude