

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See vom 24.07.2024, Zahl: 010/2024-03/AL-Rb/Eth/IKZ, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 17.09.2024, Zahl: RO-48-3809/2024-57, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK – NEUVERORDNUNG“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

## **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

### **§1**

#### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der Verordnungstext vom 16.07.2024
  - b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 6) vom 07.11.2023
  - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0305-0374 vom 16.07.2024
  - d) Der Erläuterungsbericht vom 16.07.2024

### **§2**

#### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393 sowie für Teilflächen der Parzelle Nr. 1385, alle KG Vellach (75018), mit einer Fläche von ca. 33.683 m<sup>2</sup>.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§3**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Die Flächenwidmungsplanänderungen aus der Verordnung vom 08.01.2021, Zl. 610/2021-AL-Rb/Br, bleiben in Rechtskraft:

##### **5a/2020**

Umwidmung der Parzellen Nr. 1390 und 1391 sowie von Teilflächen der Parzellen Nr. 1385, 1388, 1392 und 1393, alle KG Vellach (75018), von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Industriegebiet“, im Ausmaß von ca. 28.549 m<sup>2</sup>.

##### **5b/2020**

Umwidmung der Parzelle Nr. 1389, KG Vellach (75018), von bisher „Bauland - Gewerbegebiet“ in „Bauland - Industriegebiet“, im Ausmaß von ca. 2.602 m<sup>2</sup>.

##### **5c/2020**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 1392 und 1393, alle KG Vellach (75018), von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Parkplatz“, im Ausmaß von ca. 1.414 m<sup>2</sup>.

5d/2020

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1393, KG Vellach (75018), von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in Mehrgeschoßige Widmung [MW 1]: Niveau Urgelände = „Grünland - Parkplatz“ und Niveau 589,0 müA = „Bauland - Industriegebiet“, im Ausmaß von ca. 10 m<sup>2</sup>.

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See wird folgend abgeändert:

**16a/2023**

Umwidmung der Parzellen Nr. 1389, 1390, 1391 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 1385, 1388, 1392 und 1393, alle KG Vellach, im Ausmaß von ca. 31.183 m<sup>2</sup>, von bisher „Bauland – Industriegebiet“ in „Bauland – Gewerbegebiet“.

**16b/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1393, KG Vellach, im Ausmaß von ca. 10 m<sup>2</sup>, von bisher „Bauland – Industriegebiet – Mehrgeschoßige Widmung [MW 1]“ in „Grünland – Parkplatz“.

**16c/2023**

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 1393, KG Vellach, im Ausmaß von ca. 700 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Gewerbegebiet“.

**16d/2023**

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 1393, KG Vellach, im Ausmaß von ca. 215 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Parkplatz“.

### III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

#### §4

##### Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

## **§5**

### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl (BMZ) angegeben.
- (2) Die BMZ ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt, und wird mit maximal 8,0 festgelegt.
- (3) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der BMZ einzubeziehen.
- (4) Nicht in die Berechnung der BMZ einzubeziehen sind Flugdächer, Carports, udgl. sowie bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung.

## **§6**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und die halboffene Bebauungsweise festgelegt.

## **§7**

### **Maximale Bauhöhe**

- (1) Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit der relativen Höhe der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante, Firsthöhe usw.), ausgehend vom Urgelände, festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die maximale Bauhöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, wie z. B. Klimageräte, Belichtungselemente usw. erhöht werden, sofern deren Situierung mindestens 3,0 m vom äußersten Rand der Attika bzw. von der Traufe in Richtung Gebäudemitte erfolgt.
- (3) Innerhalb des Planungsraumes ist einmalig die Errichtung eines Werbepylons samt Fundamentierung an der in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtlichen Stelle möglich. Dieser darf vom Urgelände aus gemessen eine Bauhöhe von 7,0 m bzw. Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

## **§8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.

- (2) Eine Baulinie mit Anbaupflicht ist teilweise entlang der südlichen und östlichen Planungsraumgrenze festgelegt. Die Anbaupflicht kann für diejenige Länge entfallen, für die stattdessen entweder ein Immissionsschutzwall oder eine Immissionsschutzwand umgesetzt wird.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.) oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze oder Fahrradabstellplätze in eingeschossiger Bauweise.
- (4) Im Überflutungsbereich HQ 100 (siehe Anlage 2 - Rechtsplan) dürfen
  - im Rahmen der Oberflächengestaltung die Höhe des Urgeländes nicht erhöht sowie
  - keine baulichen Maßnahmen gemäß Abs. 3 gesetzt werden. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Parkplätzen bzw. Immissionsschutzwänden.
  - Eine Immissionsschutzwand an der südlichen Grundgrenze ist so zu errichten, dass die Funktion des Retentionsraumes erhalten bleibt.

## **§9**

### **Zäune, Einfriedungen, Immissionsschutzwände**

- (1) Die Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit maximal 1,50 m über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt. Immissionsschutzwände sind davon ausgenommen, diese sind mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten.
- (2) Einfriedungen zu Verkehrsflächen und Immissionsschutzwände müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Straßenrand bzw. mindestens 1,50 m zum Asphalttrand aufweisen.

## **§10**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Schranken oder Toranlagen im Bereich der Zufahrten müssen derart situiert werden, dass davor haltende Kraftfahrzeuge nicht den übrigen fließenden Verkehr der Gewerbezone beeinträchtigen.
- (3) Die Anzahl der Stellplätze für Industrie- und Gewerbebetriebe wird wie folgt festgelegt:

a) Personal	0,8 je Arbeitsplatz
b) Besucher	0,1 je Arbeitsplatz
c) Lagerhalle	1 je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Für Verkaufsflächen im Sinne des § 11 Abs. 2 gilt folgender Schlüssel:

- |             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| a) Personal | 1 je 0,8 Arbeitsplatz               |
| b) Besucher | 0,1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche |

## **§11**

### **Art der Nutzung von Gebäuden**

- (1) Die Nutzung wird mit gewerblich genutzten Betriebsgebäuden inklusive dazugehöriger Verwaltungsgebäude und Versorgungseinrichtungen, gemäß § 20 Kärntner Raumordnungsgesetz - K-ROG 2021 idgF., bestimmt.
- (2) Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben und die Errichtung von Wohngebäuden sowie jegliche Wohnnutzung ist nicht zulässig. Verkaufsflächen sind nur dann gestattet, wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte am Standort stehen und ausschließlich die erzeugten Produkte, oder in Zusammenhang mit einer Werkstätte die branchentypischen Produkte angeboten werden.
- (3) Die Errichtung von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 - UVP-G 2000 in der geltenden Fassung sind dezidiert ausgeschlossen.
- (4) Am Areal dürfen keine wesentlichen Seveso-relevanten Anlagen errichtet werden.

## **§12**

### **Baugestaltung**

- (1) Sämtliche Gebäude innerhalb des Trümmerfeldkreises der Seveso-Schutzzone sind hinsichtlich ihrer sicherheitstechnischen Ausgestaltung (Mauerstärke, Parapethöhen etc.) mit der Abt. 8 der Kärntner Landesregierung abzuklären.
- (2) Die Farbgestaltung der Gebäudefassaden hat in einem einheitlichen Farbton (mittleres bis dunkles Grau) bzw. in einer einheitlichen Materialität (Holzverschalung, Trapezblech, Paneele etc.) zu erfolgen.
- (3) Die Fläche für die Corporate Identity (Firmenschriftzug, Logo usw.) einer Fassadenseite darf 10 % der Fläche der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Ausgeschlossen sind ganzflächige Fassadenbeschriftungen.
- (4) Werbeanlagen und Firmenschilder sind in die Fassade zu integrieren. Aufständereien auf Dachflächen sind ausgeschlossen.
- (5) Dächer von Hauptbaukörpern müssen von der Statik und in der Ausgestaltung so ausgelegt werden, dass eine Belastung durch – oder Nachrüsten mit – Photovoltaikanlagen oder Solarthermie möglich ist.

## §13

### Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Planungsgebiet (§ 2) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird mit 20 % der Fläche des Baugrundstückes festgelegt. Dies gilt insbesondere auch bei beabsichtigten späteren Grundstücksteilungen.

Mindestens die Hälfte der Grünflächen muss aus begrünten Freiflächen – gewachsener Boden bestehen bzw. bei begrünten Kellergeschoßen/Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung von 100 cm aufweisen.

- (2) Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (3) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze und Grünstreifen unter 2,0 m Breite und einer Fläche von weniger als 4 m<sup>2</sup> sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen.
- (4) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 1) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

<u>Multiplikationsfaktor</u>	<u>Art der Fläche in m<sup>2</sup></u>
1,0	begrünte Freifläche – gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung mit mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung);
0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung);
1,0	begrünte Retentionsmaßnahmen
1,0	naturnahe Teichwasserflächen
0,6	begrünte Fassadenbereiche – tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam;
0,3	trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam.

Werden begrünte Dächer zusätzlich mit Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie ausgestattet kann der Multiplikationsfaktor ohne Abminderung angerechnet werden, wenn die Bepflanzung nachweislich fachgerecht hinsichtlich der besonderen Standortherausforderungen ausgewählt wird.

- (5) Pro neu gepflanztem Baum (Stammumfang/Pflanzumfang mit mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m<sup>2</sup> angerechnet werden.

## **§14**

### **Bepflanzungsgebot**

- (1) Entlang der nord- und westseitigen Planungsraumgrenze ist begleitend zur Straße bzw. des Geh- und Radweges eine Baumreihe mit hochstämmigen standortgerechten Straßenbäumen (z. B. Spitzahorn) mit einem Abstand von ca. 10,0 m sowie einem Stammumfang von mind. 18 bis 20 cm (gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Verlauf der Grünanlagen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich und darf für einmalige Zufahrten je Grundstück unterbrochen werden.
- (2) Schaffung von Grünanlagen:
- a) Auf eine fachgerechte Bepflanzung mit klimagerechten, standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung ist ein besonderes Augenmerk zu legen.
  - b) Auf ausgewiesenen Parkplatzflächen ist je 6 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit großkronigem Wuchs (standorttypische und -gerechte Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen.
  - c) Im Planungsraum sind mindestens im Ausmaß lt. § 13 Grünflächen zu schaffen. Die Grünflächen sind mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen unter dem Gesichtspunkt einer ansprechenden Gesamteingrünung fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Bepflanzungsgebot).
- (3) Wird im Bereich unter einem Freiparkplatz ein Tiefgeschoß (Tiefgarage) errichtet und ist eine Baumpflanzung daher technisch nicht möglich, so sind die erforderlichen Bäume als Ersatzmaßnahme am Baugrundstück zu pflanzen.

## **§15**

### **Immissionsschutz (Seveso-Richtlinie)**

- (1) Entlang der süd- und ostseitigen Planungsraumgrenze des Bebauungsbereiches 2 (siehe Anlage 2 - Rechtsplan) sind wahlweise:
- ein Schutzwall,
  - eine Immissionsschutzwand oder
  - Immissionsschutzbauten
- zu errichten. Die drei Elemente können dabei auch kombiniert werden.
- (2) Bei Immissionsschutzbauten besteht an jener Stelle, an der kein Schutzwall errichtet wird, eine Anbaupflicht an die Baulinie.



- (3) An der Stelle, an der kein Immissionsschutzbau errichtet wird, muss ein Schutzwall aufgeschüttet oder eine Immissionsschutzwand errichtet werden. Die Mindesthöhe der Dammkrone bzw. der Parapethöhe der Immissionsschutzbauten bzw. der Immissionsschutzwand wird dabei im Süden und Osten des Bebauungsbereiches 2 auf 2,50 m festgelegt. Der Verlauf ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (4) Zeitgleich mit der Errichtung der ersten Baumaßnahme am Baugrundstück sind entweder ein Schutzwall aufzuschütten, eine Immissionsschutzwand oder Immissionsschutzbauten an der Baulinie (siehe Anlage 2 - Rechtsplan) zu errichten.

## **§16**

### **Zonierung**

- (1) Die bauliche Entwicklung hat von Osten nach Westen zu erfolgen.

## **§17**

### **Schallemissionsgrenzwerte**

- (1) Die Schallemissionsgrenzwerte, Lage und Ausmaß der Teilflächen FLQ1 und FLQ2 sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die auf den Teilflächen FLQ1 und FLQ2 angeführten maximalen, flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup> sind verbindliche Emissionsgrenzen für alle betrieblichen Nutzungen im Projektgebiet. Die Einhaltung des lärmtechnischen Kontingentes ist mit einem schalltechnischen Gutachten vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen.

## **IV. ABSCHNITT**

### **§18**

#### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Interkommunaler Gewerbepark“ vom 08.01.2021, Zl. 610/2021-AL-Rb/Br, beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom 18.02.2021, ausgenommen der Flächenwidmungsplanänderungen (§ 3), außer Kraft.

Der Bürgermeister:

DI Leopold Astner

Kundmachung:  
angeschlagen am: 16.02.2024  
abgenommen am: 19.03.2024

Stand: 16.07.2024