



# Marktgemeinde Magdalensberg

Görtschitztal Straße 135, 9064 Deinsdorf

Tel.: 04224/2213, Fax: 2213-23, E-Mail: magdalensberg@ktn.gde.at

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Magdalensberg  
vom 16.12.2025  
Zahl: A/1995/2025-D/0514/2026

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### „St. Thomaser Allee - 10/2024“

für Teilflächen der Grundstücke 618/1 und 620/2, jeweils KG St. Thomas (72176),  
erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner  
Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 47/2025, wird nach Erteilung der  
Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom 27.05.2026, Zahl 07-RO-69-  
15099/2026-11, verordnet:

### 1. Abschnitt (Allgemeines)

#### § 1

#### Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan  
Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten  
Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung  
Flächenwidmung (Plan 01 Flächenwidmung) und der planlichen Darstellung  
Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan).  
Die Erläuterungen zur Verordnung beinhalten keine normativen Festlegungen  
und umfassen insbesondere Erläuterungen zum Vorhaben und zu den  
Verordnungsbestimmungen, Planungszielsetzungen, gesetzliche  
Rahmenbedingungen und die Grundlagenforschung.

## **2. Abschnitt (Flächenwidmung)**

### § 2 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Magdalensberg wird wie folgt abgeändert:

#### **10/2024**

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 618/1 und 620/2, jeweils KG St. Thomas (72176),  
im Gesamtausmaß von 9.219 m<sup>2</sup>  
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland  
in **Bauland Dorfgebiet**

## **3. Abschnitt (Teilbebauungsplan)**

### § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke, Begrenzung der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 500 m<sup>2</sup> festgelegt.
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Bebauungen vorgesehenes Grundstück. Überbaute Grundstücksgrenzen gelten als ein Baugrundstück. Nicht als Baugrundstück gelten Grundstücke, welche infrastrukturellen Einrichtungen dienen.
3. Die Grenze des Planungs-/Verordnungsraumes (Plan 02 Teilbebauungsplan) ist gleichzeitig die äußerst mögliche Begrenzung der Baugrundstücke.

### § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschoßflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstückes) angegeben und mit 0,50 festgelegt.
2. Die Bruttogesamtgeschoßfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände. Die innerhalb der äußersten Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

3. Jener Teil eines Dachgeschoßes, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine Raumhöhe (Rohbaumaß) von mindestens 2,00 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
4. Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über dem anschließenden projektierten Gelände liegt.

## § 5

### Bebauungsweise

1. Die zulässigen Bebauungsweisen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen festgelegt.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze). Eine Überbauung von Grundstücksgrenzen gilt als offene Bebauungsweise.
3. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude gemeinsam an einer seitlichen Grenze überwiegend aneinandergesetzt werden, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden. Ein einseitiges Anbauen an die Grundstücksgrenze stellt keine halboffene Bebauungsweise dar. Eine halboffene Bebauungsweise ist einmalig je Baugrundstück zulässig.
4. Die offene Bebauungsweise umfasst auch die gekoppelte Bebauungsweise (das Anbauen an einer Grundstücksgrenze von Nebengebäuden und Garagen bzw. von gebäudeähnlichen baulichen Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze).

## § 6

### Geschoßanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit 2.0 festgelegt.
2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für Hauptgebäude (Wohngebäude) mit 8,50 m und für Nebengebäude mit 5,00 m festgelegt.
3. Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt.

4. Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird (Planungsgelände). Dem Planungsgelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände, Urgelände) gegenüber. Objektbezogene Kunstbauten aus natürlichen Materialien (wie bewehrte Erde, Steinschichtungen u.ä.) zählen nicht zum projektierten Gelände.

## § 7 Baulinien

1. Baulinien, jene Grenzlinien innerhalb welcher Hauptgebäude (Wohngebäude) errichtet werden dürfen, sind in der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Es handelt sich um Baulinien ohne Anbauverpflichtung. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsregelungen der K-BV. Seitliche Grundstücksgrenzen befinden sich innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien. Ergänzende und abweichende Bestimmungen sind in Abs. 2 bis 8 festgelegt.
2. Im Zuge einer geringfügigen Änderung der Verkehrsflächen im Zuge der tatsächlichen Teilungen „wandern“ die Baulinien der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan sinngemäß mit. Als geringfügig gelten Abweichungen bis maximal 3,00 m.
3. Zur St. Thomaser Allee (Grundstück 618/2, KG St. Thomas) wird für Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen ein Mindestabstand von 3,00 m festgelegt.
4. Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zu dieser festgelegt.
5. Baulinien für überdachte Stellplätze, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Abstand von mindestens 1,00 m (Dachkante) zu dieser festgelegt.
6. Garagengebäude und überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude mit geneigten Dächern (max. Dachneigung 45 Grad), einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m und einer maximalen Länge von 10,00 m (inkl. Dachüberstand) können einmalig pro Baugrundstück in einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
7. Garagengebäude und überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude mit Flachdach, einer Bauhöhe von max. 3,00 m und einer maximalen Länge von 10,00 m (inkl. Vordach) können einmalig an einer seitlichen Grundstücksgrenze

errichtet werden, wobei sämtliche Bauteile auf Eigengrund zu liegen kommen müssen.

8. Vordächer, Dachvorsprünge udgl. dürfen, sofern nicht gesondert festgelegt, auf Eigengrund die Baulinien um max. 1,30 m überragen.
9. Infrastrukturelle Einrichtungen wie z.B. Trafostationen und Müllsammelstellen sind nicht an die festgelegten Baulinien gebunden. Die gegenständlichen Baulinien sind im Einzelfall von der Baubehörde gemäß öffentlichen Interessen wie z.B. Ortsbildschutz, Anrainerschutz und Sicherheit festzulegen.

## § 8

### Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen.
2. Je Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen.
3. Für an die St. Thomaser Allee angrenzende Baugrundstücke ist die zulässige KFZ-Erschließung in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.

## § 9

### Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße,
- b) örtliche topographische Gegebenheiten und optimale Situierung des Bauvorhabens am Grundstück und
- c) Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes.

## § 10

### Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Als Dachform für Hauptgebäude wird das Walmdach mit einer maximalen Dachneigung von 25 Grad festgelegt.
2. Zur Dachdeckung ist kleinteiliges Deckungsmaterial in roten oder braunen Farben in Anwendung zu bringen. Abdeckungen aus Blech oder Folien sind zu entspiegeln.
3. Einfriedungen in Form von Punkt- oder Streifenfundamenten sind bis zu einer Sichthöhe von 30 cm zulässig. Aufbauelemente dürfen eine maximale Gesamthöhe (inkl. sichtbares Fundament) von 1,50 m nicht überschreiten.

## § 11

### Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

1. Mindestens 30 % der als Bauland gewidmeten Baugrundstücksfläche sind als Grünanlage auszuführen. Als Grünanlage gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen. Überbaute, überdachte und mit Belägen (inkl. Rasenverbundsteine udgl.) versehene Flächen sowie begrünte Dachflächen gelten nicht als Grünflächen.
2. Die Baumallee entlang der Gemeindestraße St. Thomaser Allee ist dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltung umfasst auch eine laufende Verjüngung mit Baumarten der bestehenden Allee.
3. Für die Bebauungszone 1 ist die Errichtung einer KFZ-Zufahrt über die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Grünfläche/Allee zulässig.
4. Für die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer (Hangwässer) sind gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan entlang der St. Thomaser Allee eine Abflusmulde und entlang der nördlichen Begrenzung des Verordnungsbereiches eine Abflusmulde mit Fangdamm zu errichten.

## § 12

### Nutzungen

Zulässig sind vornehmlich Wohngebäude samt dazugehörige sonstige bauliche Anlagen und im Übrigen Gebäude, die neben Wohnzwecken auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen u.ä. dienen.

#### **4. Abschnitt (Inkrafttreten)**

##### § 13 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung im Internet (elektronisches Amtsblatt der Marktgemeinde Magdalensberg) in Kraft.

Der Bürgermeister:

Andreas Scherwitzl