

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom 07.05.2024
Zahl: 131-2/2023-6a

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Raiffeisen Campus Althofen 06a/2023“

für das Grundstück 642 und für Teilflächen der Grundstücke 640, 643/2 und 648, jeweils KG Althofen (74001), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom 15.07.2024, Zahl RO-3-855/2024-18, 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), 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, Zielsetzungen, gesetzliche Rahmenbedingungen und die Grundlagenforschung.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen wird wie folgt abgeändert:

06a/2023

Umwidmung des Grundstückes 642 und Teilflächen der Grundstücke 640, 643/2 und 648, jeweils KG Althofen (74001), im Gesamtausmaß von 4.208 m² von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in **Bauland Geschäftsgebiet**

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 3.500 m² festgelegt.
2. Ein Baugrundstück ist ein im Planungs-/Verordnungsbereich liegendes und gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

§ 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße) angegeben und wird mit 0,6 festgelegt.
2. Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden (inkl. Loggien und ähnliche fünfseitig umschlossene Bereiche).
3. Kellergeschosse sind nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Kellergeschosse gelten Geschosse, deren Geschossoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) an keiner Seite mehr als durchschnittlich 0,70 m über dem projektierten Gelände hervorragt.

§ 5 Bebauungsweise

1. Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bebauung festgelegt.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).

§ 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Bauhöhe ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. In der Bauzone I ist ein turmförmiger Kopfbaukörper mit einer Bauhöhe von mindestens 15,80 m auszubilden. Die Bauhöhe des anzubauenden viergeschossigen Hauptbaukörpers (überwiegend Bauzone II) wird mit mindestens 14,60 m und mit mindestens 0,50 m unter der tatsächlichen Bauhöhe des turmförmigen Baukörpers der Bauzone I festgelegt.
3. Die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bauzonen umfassen Überschneidungsbereiche und sind mit Bedachtnahme auf die Intentionen von § 6 Abs. 2 und § 9 Abs. 4. und 5. auszulegen.
4. Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante (fertiger Fußboden) und dem First bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt.
5. Die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit 609,00 Meter Seehöhe über Adria festgelegt. Eine Unterschreitung bis maximal 0,20 Meter ist zulässig.

§ 7 Baulinien, Abstandsregelungen

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
2. Baulinien sind im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Es handelt sich um Kann-Baulinien ohne Anbauverpflichtung.
3. Vordächer udgl. dürfen die Baulinien um maximal 1,30 m überragen.

4. Außerhalb der festgelegten Baulinien sind infrastrukturelle bzw. untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze, Fahrradabstellplätze udgl. sowie mit einer PV-Anlage ausgestattete überdachte Stellplätze (Solarparkplätze) zulässig.
5. Der Abstand für überdachte Stellplätze mit einer maximalen Bauhöhe von 3,50 m und einer maximalen Traufenhöhe (nachbarseits) von 3,00 m wird zur Begrenzung des Baugrundstückes mit mindestens 1,50 m festgelegt. Für die äußere Dachkante wird der Mindestabstand mit 1,00 m festgelegt. Ansonsten wird der Mindestabstand mit 3,00 m festgesetzt.
6. Baulinien für Sichtschutzwände, Lärmschutzwände udgl. sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sowie der Straßenquerschnitt mit kombinierten Rad-/Gehweg der Haupterschließungsstraße sind in der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig.
2. Je angefangene 30 m² Geschäfts-, Büro-, Gastrofläche, Veranstaltungsräume udgl. ist mindestens ein PKW Abstellplatz am Baugrundstück vorzusehen.
3. Die KFZ-Erschließung des Baugrundstückes ist ausschließlich von der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Erschließungsstraße und dies mit maximal zwei Anbindungen zulässig. Der Mindestabstand der Anbindungen zur Eisenstraße (Fahrbahnrand Asphalt ohne Trichter), Grundstück 887, KG Althofen, hat 20,00 m zu betragen.
4. Eine direkte Zufahrt zu einzelnen Parkplätzen von der Eisenstraße und der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Erschließungsstraße ist nicht zulässig.
5. Mindestens eine direkte Rad-/Gehweganbindung des Baugrundstückes an den im Westen bzw. Nordwesten angrenzenden Rad-/Gehweg ist herzustellen.

§ 9

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben und Immissionsschutz

1. Für Hauptgebäude sind Flachdächer mit maximal 5 Grad Neigung und flachgeneigte Satteldächer mit maximal 10 Grad Neigung zulässig. Die flachgeneigten Satteldächer dürfen die Attikahöhe nicht überschreiten.
2. Für Vordächer und überdachte Stellplätze sind ergänzend zu Abs. 1 auch Pultdächer bis 10 Grad Neigung zulässig.
3. Die Fassadengestaltung und das Farbkonzept sind mit der Baubehörde im Bauverfahren abzusprechen. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf sind Grautöne (schwarz bis hellgrau), Beige, Erdtöne und Glas zu bevorzugen. Eine reine Putzfassade ist nicht zulässig.
4. In der Bauzone I ist ein turmförmiger Kopfbaukörper mit einer Mindestgrundrissfläche von 12,00 m x 12,00 m zu errichten. Dieser hat sich hinsichtlich der Bauhöhe und der Fassadengestaltung von den drei Obergeschossen des anzubauenden Längsbaukörpers der Bauzone 2 abzuheben.
5. Der überwiegend in der Bauzone 2 festgelegte Längsbaukörper wird mit einer Breite von mindestens 10,0 m und einer Länge von mindestens 20,00 m (inkl. Anbindungsknick an den Turm) festgelegt. Das 3. Obergeschoss darf auf der Süd- und Westseite gegeben über dem darunterliegenden Geschoss rückversetzt werden, wobei die Bruttogeschossfläche des 3. Obergeschosses mindestens 60 % der Bruttogeschossfläche des 2. Obergeschosses zu betragen hat.
6. Als Schallschutzmaßnahmen werden ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5 (2019), Kapitel 2.2.4 (Verwaltungs- und Bürogebäude) festgelegt. Der maßgebende Außenlärmpegel beträgt tags 60 dB(A).
7. Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden gemäß ÖNORM S 5280-2 „Radon - Technische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ werden festgelegt.

§ 10

Energie

1. Mindestens 20 % der Fassadenfläche sind mit Photovoltaikmodulen, welche in die Fassade zu integrieren sind, zu versehen.
2. Die Überdachung von PKW-Abstellplätzen ist nur in Form von Solarparkplätzen, welche gruppenweise und einheitlich herzustellen sind, zulässig. Davon ausgenommen sind PKW-Abstellplätze, welche innerhalb der in Pan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien zu liegen kommen

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

1. Mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstückes sind als Grünanlage herzustellen. Rasenverbundsteine udgl. gelten nicht als Grünanlage.
2. Verpflichtend zu errichtende Grünanlagen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Die Querung der Grünanlagen für Rad-/Gehwege ist zulässig.
3. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten linearen Bepflanzungsgebote ist in weitgehend linearer Anordnung alle 6,0 m bis 8,0 m ein mindestens 3,0 m hoher heimischer Laub- bzw. Obstbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Die Wuchshöhe der Bäume hat mindestens 15 m zu betragen. Für den im Straßenquerschnitt Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Grünstreifen mit Bepflanzung gilt das lineare Bepflanzungsgebot.
4. Am Baugrundstück sind mindestens zwei gruppenweise Bepflanzungen mit jeweils mindestens drei heimischen Laub- bzw. Obstbäumen gemäß den Vorgaben Abs. 3 herzustellen.
5. Entlang der Ostseite des Baugrundstückes ist eine mindestens 1,50 m breite Grünanlage vorzusehen. Davon ausgenommen sind Zufahrten gemäß § 8 Abs. 3.
6. Mit Ausnahme von stirnseitig zu Gebäuden angeordneten Stellplätzen haben 80 % der Parkplätze zumindest an einer Seite an einen mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen anzugrenzen.
7. Nicht überdachte PKW-Abstellplätze sind mit Rasenverbundsteinen auf versickerungsfähigen Unterbau bzw. mit versickerungsmäßig zumindest gleichwertigen Materialien herzustellen.
8. Mindestens 25 Bäume sind gemäß Vorgabe Abs. 3 am Baugrundstück zu pflanzen.
9. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern sind als solche auch dauerhaft zu erhalten.
10. Die Bepflanzungen haben auf Basis eines Bepflanzungsplanes zu erfolgen, welcher Bestandteil des Bauverfahrens ist.

§ 12
Einfriedungen

1. Bauliche Einfriedungen dürfen eine maximale Gesamthöhe (inkl. maximal 0,50 m Sockel) von 1,50 m nicht überschreiten.
2. Bauliche Einfriedungen sind in licht- und luftdurchlässiger Leichtbauweise (Luft-/Lichtanteil mindestens 40 %) zu errichten und dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen udgl. verkleidet werden.

§ 13
Nutzungen

Mit Ausnahme jeglicher Wohnfunktionen sind all jene Nutzungen zulässig, welche der Widmung Bauland Geschäftsgebiet gemäß § 21 des K-ROG 2021 entsprechen. Dies sind insbesondere Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, jeweils samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen.

4. Abschnitt (Inkrafttreten)

§ 14
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Stadtgemeinde Althofen) in Kraft.

Der Bürgermeister:

Dr. Walter Zemrosser