

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom 18.12.2024
Zahl: 031-2/2023-8

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Althofen KSW-Moorweg 08/2023“

für die Grundstücke 438/1, 438/2 und 440/3, jeweils KG Althofen (74001), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, idgF. LGBl. Nr. 55/2024, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom 25.09.2025, Zahl 15-RO-3-64911/2025-21, verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 **Geltungsbereich**

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Umwidmungsplan), der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen.

Sonstige Erläuterungen sind nicht Bestandteil von normativen Festlegungen und dienen insbesondere der Begründung der Verordnungsfestlegungen sowie der Grundlagenforschung und der Darstellung bzw. Beschreibung von funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem Siedlungsverband.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 **Flächenwidmung**

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen wird wie folgt abgeändert:

08a/2023

Umwidmung der Grundstücke 438/1 und 438/2, jeweils KG Althofen (74001)
im Gesamtausmaß von 8.813 m²
von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in **Bauland Wohngebiet**

Für das Grundstück 440/3, KG Althofen (74001) wird der Widmungsrechtsbestand
Bauland Wohngebiet übernommen (Fläche 08b/2023 gemäß Plan 01
Umwidmungsplan).

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3 **Mindestgröße der Baugrundstücke**

1. Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 2.000 m² festgelegt.
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Bebauungen vorgesehenes Grundstück. Überbaute Grundstücksgrenzen gelten als ein Baugrundstück.

§ 4 **Bauliche Ausnutzung**

1. Die maximale bauliche Ausnutzung wird über die Geschoßflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Fläche des Verordnungsbereiches von 9.405 m²) angegeben und mit 1,20 festgelegt.
2. Die Geschoßfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie mit Einbeziehung der Grundflächen von Loggien, Laubengängen und ähnlicher zumindest fünfseitig umschlossener Gebäude bzw. Gebäudeteile. Lamellenkonstruktionen udgl. gelten als

geschlossen, wenn der licht- und luftdurchlässige Anteil (inkl. Brüstung udgl.) weniger als 50,00 % beträgt.

3. Geschoße, deren Geschoßoberkante (Rohfußboden des darüberliegenden Geschoßes) an zumindest einer Seite durchschnittlich mehr als 0,70 m über dem projektierten Gelände hervorragen, sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Bei Gebäuden, die aus mehreren Gebäudeteileinheiten bestehen, wie z.B. abgestufte Gebäude, hat jeweils eine separate Betrachtung der Gebäudeteileinheiten zu erfolgen. Tiefgaragen sind nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
4. Jener Teil eines Dachgeschoßes, welcher eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,00 m und eine Mindestbreite von 3,00 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.

§ 5 Bebauungsweise

1. Die Bebauung hat in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze). Innerhalb des Verordnungsbereiches ist eine Überbauung von Grundstücksgrenzen zulässig.

§ 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Hauptgebäude wird für die Bebauungszone 1 mit 17,00 m, für die Bebauungszone 2 mit 18,00 m und für die Bebauungszone 3 mit 14,00 m festgelegt. Ansonsten wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 3,50 m festgelegt.
2. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und dem First bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen Punkt eines Gebäudes ergibt. Bei einem abgestuften Gebäude und bei einem teilweise eingeschütteten Gebäude zählt jeweils der talseitige Fußpunkt der Außenmauer. Tiefgaragen, inklusive deren Erschließung, sind nicht zu berücksichtigen.

3. Im Bereich der Bebauungszonen 1,2 und 3 darf der für die Berechnung der Gebäudehöhe maßgebende Fußpunkt der Außenmauer die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante gemäß § 9 nicht überschreiten.
4. Mindestens 80 % der Grundrissfläche von Hauptgebäuden müssen mindestens drei Geschoße, welche überwiegend der Wohnfunktion zuordenbar sind, aufweisen.

§ 7

Baulinien, Abstandsflächen

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher oberirdische Gebäude errichtet werden dürfen. Die Festlegung der Baulinien erfolgt ohne Anbauverpflichtung.
2. Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung der Abstandsflächen §§ 4 bis 10 Kärntner Bauvorschriften erfolgen kann.
3. In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. 2. wird wie folgt festgelegt:
 - a) Baulinien für Hauptgebäude (Geschoßwohnbauten) werden gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Zu den südlich an den Verordnungsbereich angrenzenden Grundstücken 435/1 und 436/1 und zum nördlich an den Verordnungsbereich angrenzenden Grundstück 440/1, jeweils KG Althofen, dürfen die Abstandsflächen der Kärntner Bauvorschriften nicht unterschritten werden.
 - b) Überdachte Stellplätze und Stützmauern, welche eine Bauhöhe von 3,50 m nicht überschreiten und welche die Höhe der Erschließungsstraße Grundstück 440/4 nicht überragen, dürfen bis an die Grundstücksgrenze des nördlichen Verordnungsbereiches (Grundstück 440/1) errichtet werden.
 - c) Baulinien für sonstige Stützmauern, Tiefgaragen und für infrastrukturelle Einrichtungen, die z.B. der Energie- und Wasserversorgung bzw. der Abfallentsorgung dienen, sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Die Errichtung von internen oberirdischen Verkehrsflächen für den fließenden KFZ-Verkehr, welche im Ausmaß über die technische Richtlinie TRVB 134 F (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) hinausgehen, ist im Verordnungsbereich nur für die Erschließung von Tiefgaragen und für die Erschließung von Abstellplätzen im unmittelbaren Nahbereich zur nördlichen und östlichen Grenze des Ordnungsraumes zulässig.

2. Die KFZ-Erschließung des Baugrundstückes ist ausschließlich vom Moorweg aus und dies mit maximal zwei Anbindungen zulässig.
3. PKW-Abstellplätze sind auf Eigengrund je Wohnung mindestens wie folgt nachzuweisen:

a) Wohnungen mit ein und zwei Wohnräumen	1,0
b) Wohnungen mit drei oder mehr Wohnräumen	2,0
c) Besucherstellplätze je angefangene fünf Wohnungen	1,0
4. Mindestens 40 % der erforderlichen PKW-Abstellplätze gemäß Abs. 3 sind als Tiefgaragenstellplätze herzustellen. Maßgebend sind nicht einzelne Bebauungszonen, sondern die Gesamtbetrachtung für den gesamten Verordnungsraum.

§ 9

Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen mit einem Spielraum von +/- 75 cm in Meter über Adria festgelegt. Bei einem höhenmäßig abgetreppten Gebäude handelt es sich um die Erdgeschoßfußbodenoberkante des talseitig situierten Baukörpers.

§ 10

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 7 bis 20 Grad zulässig.
2. Dachdeckungsmaterialien sind blendarm und für Hauptgebäude einheitlich in ortsüblichen grauen bzw. rotbraunen Farbtönen herzustellen.
3. In den Bebauungszonen 1 und 2 sind die Hauptbaukörper mindestens einmal um eine Geschoßhöhe (3,00 m bis 3,70 m) hangaufwärts abzutreten.
4. Die Baukörperausformung und die Fassadengestaltung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.
5. Mindestens 40 % der nach Süden exponierten Dachflächen sind mit PV-Modulen zu versehen.
6. Solar- und Photovoltaikmodule sind blendarm auszuführen und in die Fassade bzw. das Dach zu integrieren bzw. parallel zu Fassade und Dach zu montieren.

7. Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden gemäß ÖNORM S 5280-2 „Radon – Teil 2: Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ sind zu beachten.

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

1. Mindestens 30 % der Fläche des Verordnungsbereiches sind als unversiegelte Grünfläche herzustellen. Unterbaute Flächen gelten als Grünflächen, wenn die Erdschüttung darüber mindestens 60 cm beträgt und eine entsprechende Begrünung gegeben ist.
2. Die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Grünzone ist zu 70 % als unversiegelte Grünzone herzustellen. Eine Möblierung zum Zwecke der Erholung (inkl. Spielplatz) ist zulässig.
3. Je drei Wohnungen ist im Verordnungsraum mindestens ein heimischer Laubbaum, mit jeweils einer Mindesthöhe von 2,50 und einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe über Grund, zu pflanzen.
4. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer Dachbegrünung auszuführen. Davon ausgenommen sind Überbauungen, Verkehrsflächen, Weganlagen udgl.
5. Dem Bauansuchen ist ein Grünanlagen- und Bepflanzungsplan beizulegen.
6. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern als solche auch dauerhaft zu erhalten.
7. Anlagen zu schadlosen Verbringung von Oberflächenwässern sind im gesamten Verordnungsbereich zulässig.

§ 12

Nutzungen

Zulässig ist die Errichtung von Geschoßbauten für die Wohnfunktion und von ortsüblich dazugehörigen baulichen Anlagen wie z.B. für infrastrukturelle Erfordernisse, für die Garten- und Freizeitgestaltung und für die Unterbringung von Kraftfahrzeugen.

§ 13

Koordinatenverzeichnis

Koordinatenverzeichnis (BMN M31, EPSG:31258) gemäß Festlegung in Plan 02 Teilbebauungsplan.

Punkt	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)	Punkt	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	538089,98	193333,45	P11	538148,37	193316,60
P02	538121,70	193333,45	P12	538148,37	193299,24
P03	538121,70	193316,60	P13	538177,80	193299,24
P04	538108,47	193316,60	P14	538177,80	193280,20
P05	538108,47	193302,62	P15	538130,20	193283,39
P06	538121,70	193302,62	P16	538181,05	193333,45
P07	538121,70	193283,03	P17	538200,00	193333,45
P08	538130,20	193333,45	P18	538201,35	193329,18
P09	538167,60	193333,45	P19	538201,35	193292,07
P10	538167,60	193316,60	P20	538181,05	193292,07

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