

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom 20.11.2025
Zahl: 031-2/2025-1

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Bau- und Gartenmarkt Lagerhaus Althofen – 01/2025“

für das Grundstück 636/5, KG Althofen (74001), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, idgF. LGBl. Nr. 47/2025, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom 10.05.2026, Zahl 07-RO-3-27317/2026-23, verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Umwidmungsplan) und der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan).
Die 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 Stadtbereich.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen wird wie folgt abgeändert:

01/2025

Umwidmung des Grundstückes 636/5, KG Althofen (74001)

im Ausmaß von 20.400 m²

von Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie II (EKZ II)

in **Bauland Geschäftsgebiet**

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 20.000 m² festgelegt.
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Bebauungen vorgesehenes Grundstück.

§ 4 Bauliche Ausnutzung

1. Die maximale bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird mit der Baumassenzahl (BMZ) von 8,00 festgelegt.
2. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse (Bauvolumen) in m³ zur Größe des Baugrundstückes in m². Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers.

§ 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).

§ 6

Geschoßanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Bauhöhe wird für die Bebauungszone 1 mit 12,00 m und für die Bebauungszone 2 mit 8,20 m festgelegt. Die Abgrenzung der Bebauungszonen ist in Plan 02 Teilbebauungsplan ersichtlich.
2. Die Bauhöhe 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 bzw. einer gebäudeähnlichen baulichen Anlage ergibt (z.B. Höhe der Attika bei einem Flachdach).
3. Für technisch und funktional bedingte Bau- bzw. Anlagenteile wie z.B. Kamine, Belichtungshauben, Energiemodule udgl. darf im technisch erforderlichen Ausmaß die höchstzulässige Bauhöhe überschritten werden.

§ 7

Baulinien, Abstandsflächen

1. Baulinien, jene Grenzlinien innerhalb welcher Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Es handelt sich um Baulinien ohne Anbauverpflichtung.
2. Vordächer, Dachvorsprünge udgl. dürfen die Baulinien um max. 1,30 m überragen.
3. Außerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien sind die Errichtung von Werbepylonen und die Errichtung untergeordneter Baulichkeiten wie z.B. Einrichtungen der Energieversorgung bzw. Abfallentsorgung, Überdachungen von Parkplätzen und ein Verkaufscontainer bis 40 m² Grundfläche in jeweiliger Absprache mit der Baubehörde und mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen zulässig. Die maximal zulässige Bauhöhe wird, ausgenommen für Werbepolyne, mit 3,50 m festgesetzt.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Die KFZ-Erschließung des Verordnungsbereiches ist ausschließlich von den angrenzenden Gemeindestraßen aus zulässig.
2. PKW-Abstellplätze sind am Baugrundstück bzw. auf Eigengrund bis zu einer Entfernung von 50 m zur Begrenzung des Verordnungsbereiches wie folgt vorzusehen:

- a) Je Mitarbeiter mindestens 1,0.
 - b) Kundenparkplätze entsprechend dem abschätzbaren Bedarf. Die Abschätzung hat mit Bedachtnahme auf die bis dato baurechtlich vorgeschriebenen Abstellplätze im Zuge des Bauverfahrens zu erfolgen.
3. In der im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Zone Parkplatz/interne Erschließung sind temporäre Nutzungen wie z.B. Ausstellungszelte, Palettenlagerungen und Warenausstellungen zulässig, wenn sonstigen Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung entsprochen wird.

§ 9

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Als Dachform sind Flachdächer mit maximal 5 Grad Neigung sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.
2. Die farbliche Gestaltung der Außenfassade ist im Grauspektrum herzustellen, wobei im untergeordneten Ausmaß und in Absprache mit der Baubehörde farbliche Akzentuierungen zulässig sind.

§ 10

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen

1. Mindestens 10 % der Fläche des Verordnungsbereiches sind als unversiegelte Grünfläche herzustellen.
2. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Grünland Bepflanzungsgebotszone ist mindestens alle 8,0 m ein mindestens 4,0 m hoher ortstypischer Baum in einer symmetrisch angeordneten Linie zu pflanzen.
3. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern als solche auch dauerhaft zu erhalten.
4. Anlagen zur schadlosen Verbringung von Oberflächenwässern sind im gesamten Verordnungsbereich zulässig.

§ 11

Art der Nutzung

1. Die Gebäudenutzung wird für einen Bau- und Gartenmarkt (inkl. Baustoffhandel), für branchenübliche Nebeneinrichtungen und für Gastronomiebetriebe wie z.B. Café, Bäckerei, Imbiss, welche überwiegend dem Bedarf des Baumarktes und der Gewerbezone Althofen Süd entsprechen, festgelegt.
2. Wohnnutzungen (inkl. Betriebswohnungen) sind nicht zulässig.

3. In der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bebauungszone 2 sind ausschließlich Flugdachkonstruktionen, welche Lagerzwecken dienen, zulässig.

§ 12

Höchstausmaß der Verkaufsfläche

1. Das Höchstausmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche für ein Einkaufszentrum der Kategorie II wird mit 5.133 m² festgelegt.

4. Abschnitt (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

§ 13

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

1. Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Stadtgemeinde Althofen) in Kraft.
2. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Bau- und Gartenmarkt Sabitzer – EKZ II – 3u. 4/2008“, Verordnung des Gemeinderates vom 21.04.2008, Zahl 131-1/2008-3u.4, in der gültigen Fassung Verordnung des Gemeinrates vom 06.07.2016, Zahl 031-2/2015-4, außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Dr. Walter Zemrosser