

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan vom **27.06.2024**, Zahl: 03/031/001/2024StA, mit welcher der Teilbebauungsplan

„RAIFFEISENBANK MITTELKÄRNTEN“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 48 in Verbindung mit § 51, Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Verordnungstext vom 04.04.2024
- b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0527-0331 vom 04.04.2024
- c) Der Erläuterungsbericht vom 04.04.2024

§2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. .123, .124, .940, 597/2, 597/3 und 598/9, alle KG St. Veit an der Glan (74528), mit einer Gesamtfläche von 2.285 m².

§3 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Verordnung sind zu verstehen:

- a) Ein **Baugrundstück** ist eine im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder zum Teil als Bauland gewidmete und eine funktionelle Einheit bildende Liegenschaft, wobei dazu auch mehrere Parzellen gehören können.
- b) Die **bauliche Ausnutzung** eines Baugrundstückes (Geschoßflächenzahl - GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- a) Die **Geschoßfläche** ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Grundflächen aller Geschoße gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände, sowie der Grundfläche aller Loggien sowie geschlossenen Laubengängen.
- b) Die **anrechenbare Grundfläche** eines Geschosses ist jene Fläche, auf der Wohnungen sonstige Aufenthaltsräume oder Betriebsräume mit einer den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriftenverordnung entsprechenden lichten Raumhöhe vorhanden sind oder ohne wesentliche Änderungen an tragenden Bauteilen ausgebaut werden können, einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und geschlossenen Laubengänge.

Offene Laubengänge, Nebengebäude und Garagen sind nicht zu berücksichtigen, wie auch Fahrradabstellräume, überdachte Müllinseln, Flugdächer, oberirdische Abstellräume etc.

Die Grundflächen der Keller- und Dachgeschoße sind nur insoweit zu berücksichtigen, als es sich um Flächen von Räumlichkeiten eines Wohnungsverbandes oder Büro- bzw. Geschäftseinheit samt den erforderlichen Erschließungsflächen und der zu ihnen führenden Treppenhäuser handelt, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände derselben.

- c) Die **Gebäudehöhe** entspricht der maximal zulässigen First- bzw. Attikahöhe in Meter über dem geltenden Höhenbezugspunkt.
- d) Der **Gebäudeabstand** zur Grundstücksgrenze ist die kürzeste Entfernung von der Außenwand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze.
- e) **Baulinien** sind die jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- f) Ein für die **Geschoßanzahl** anrechenbares Geschoß ist ein Geschoß, das entweder zur Gänze über dem bestehenden Gelände liegt, oder dessen Deckenoberkante bei ebenem Gelände mehr als 1,50 m, bei geneigtem Gelände an der dem öffentlichen Gut oder der privaten Aufschließungsstraße zugewandten Seite i. M. mehr als 1,50 m oder an einem Punkt mehr als 2,50 m

über das bestehende Gelände hervorragt. Darunter liegende Geschoße (Kellergeschoße) sind in die Geschoßanzahl nicht einzurechnen.

Wird das Gebäude von mehreren Aufschließungsstraßen umgeben, so ist jene Aufschließungsstraße maßgebend, an der die Haushaupteingangsseite liegt.

Ein Geschoß mit einer durchschnittlichen Höhe über 3,50 m gilt für 2 Geschoße.

- g) Unter **Verkehrsfläche** sind die Fahrbahnflächen, Straßengräben und andere Straßenentwässerungsanlagen, Damm-, Einschnittböschungen, Brücken und andere Straßenbauwerke, sowie Fahrbahntrennstreifen, neben den Fahrbahnflächen angelegte Grünstreifen und Parkplätze und neben den Fahrbahnflächen oder selbständig angelegte Radfahr- und Gehwege zu verstehen.

§4 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m².
- (2) Mehrere Grundstücke, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden. Als Überbauung der Grundstücksgrenze gilt auch ein unterirdisches Bauwerk.
- (3) Nicht überbaute Grundstücke innerhalb des Planungsraumes, die für die GFZ-Berechnung herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.
- (4) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen, wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren und ähnliches. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

§5 Bauliche Ausnutzung

- (1) Die bauliche Ausnutzung ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf überdies nur insoweit erfolgen, als
 - a) nicht Interessen der Denkmalpflege oder des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.
 - b) für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist,
 - c) die nach § 18 der K-BO erforderlichen Garagen, PKW-Stellplätze geschaffen werden können.

§6 Bebauungsweise

- (1) Es gilt die offene und halboffene Bauweise.

§7 Geschoßanzahl und Gebäudehöhe

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude wird durch die Festlegung der Geschoßanzahl (maximal drei Vollgeschoße) und die maximal zulässige Gebäudehöhe ab Bezugspunkt definiert und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) ersichtlich.
- (2) Die Regelgeschoßhöhe beträgt 3,50 m.

§8 Baulinien

- (1) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (2) Außerhalb der Baulinien dürfen errichtet werden:
 - a) Nebengebäude, Garagen und / oder Carports (definiert durch §6 Abs. 2 lit. b der K-BV idgF) mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,00 m (max. Firsthöhe 3,50 m) über dem angrenzenden projektierten Gelände dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 8,00 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen. Ein Grenzanbau kann jedoch je Grundstück nur 1 Mal erfolgen.

Allfällige Bestandsbauten in einem Abstand kleiner als 3,00 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.

- b) statisch erforderliche Bauteile (wie Stützen von auskragenden Bauteilen etc.) – diese dürfen im Erdgeschoß außerhalb der Baulinie des EG, jedoch maximal bis innerhalb der Baulinie des darüberliegenden Geschoßes platziert werden;
- c) Rankgerüste oder -unterkonstruktionen für Fassadenbepflanzungen;
- d) Werbepylone bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Ansichtsbreite von 1,50 m;
- e) untergeordnete bauliche Anlagen (Fahnenstangen etc.)

sofern nicht Interessen des Schutzes des Ortsbildes verletzt werden.

§9 Verkehrsflächen

- (1) Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (2) Die Baubehörde hat je nach Art, Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlage die notwendigen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch Auflagen anzuordnen. Die Lage und Ausführung dieser Einrichtungen hat sich nach den örtlichen Erfordernissen zu richten.

Für Dienstleistungsbetriebe sind die mindestens erforderlichen PKW-Abstellplätze wie folgt nachzuweisen:

Für Personal	0,8 je Arbeitsplatz
Für Besucher	0,2 je Arbeitsplatz

§10 Bepflanzungsgebot

- (1) Das Ausmaß und die Lage der mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (2) Diese Flächen sind als begrünte Freifläche zu belassen bzw. mit fachgerechter Bepflanzung auszubilden und einem qualifizierten Grünraumkonzept nachzuweisen.
- (3) Lage und Ausmaß der erforderlichen Baumpflanzungen sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sollen heimische bzw. standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zur Anwendung kommen.

§11 Dächer

- (1) Die Dachform ist mit Ausnahme eingeschossiger Gebäude an den vorherrschenden Dachformen des jeweiligen Gebietes anzugleichen. Im Altstadtbereich, welcher von den Straßenzügen: Oktoberplatz, Ossiacher Straße, Bahnhofstraße, Schillerplatz, Grabenstraße und der Waagstraße umschlossen ist, ist ein hartes, kleinteiliges Dachdeckungsmaterial – Farbe ziegelrot – vorzusehen. Sollte aufgrund von architektonischen Vorgaben eine Ziegeldeckung nicht realisierbar sein, so kann in Ausnahmefällen, unter Berücksichtigung des Ortsbildes, einer Abweichung zur Ziegeldeckung zugestimmt werden.

§12 Äußere Gestaltung

- (1) Änderungen zur der diesem Bebauungsplan als Grundlage vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Vorlage und Freigabe seitens der Ortsbildpflegekommission und des Bundesdenkmalamtes.
- (2) Die detailliertere Ausformung der Fassaden- und Dachgestaltung wird im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahren mit der Ortsbildpflegekommission und dem Bundesdenkmalamt abgestimmt.
- (3) Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) gekennzeichneten Grünflächen stellen das mindestens erforderliche Ausmaß von nicht versiegelten bzw. versickerungsfähig gestalteten Oberflächen dar. Die Festlegung hat im Bauverfahren mit einer etwaigen wasserrechtlichen Genehmigung zu erfolgen.

§13
Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan in Kraft.

§14
Außerkrafttreten

- (1) Die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Altstadt Kerngebiet“ vom 25.04.2019, Zahl 031/001/2019, genehmigt mit Bescheid Zl. SV15-ALL-44/2019 (004/2019) der BH Sankt Veit an der Glan vom 02.07.2019, tritt für die Parzellen Nr.: .123, .124, .940, 597/2, 597/3 und 598/9, alle KG St. Veit an der Glan (74528), außer Kraft.

Der Bürgermeister

Ing. Martin Kulmer

Stand: 04.04.2024