



**STADTGEMEINDE  
ST. VEIT AN DER GLAN**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND  
BEBAUUNGSPLANUNG**

**„MATZENBERGER-HAUS – PARKGASSE  
(NEUVERORDNUNG 2024)“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,  
§§ 38 - 39 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr.: .1507, .191, .189/1, .1211, .188  
285/3, 285/2, 235/2, 289  
Teilfläche der Parzelle Nr.: 1053  
alle KG St. Veit an der Glan (74528)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER  
**LAGLER, WURZER & KNAPPINGER**  
**ZIVILTECHNIKER-GMBH**  
EUROPASTRASSE 8  
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG  
**MAG. HELMUT WURZER**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
für Geographie

**APRIL 2024**

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan vom **27.06.2024**, Zahl: **03/031/003/2024StA**, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 16.10.2024, Zahl: RO-109-979/2024-32, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„MATZENBERGER-HAUS – PARKGASSE (NEUVERORDNUNG 2024)“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38 – 39 und § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

#### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

##### **§1**

##### **Inhalt der Verordnung**

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Verordnungstext vom 29.04.2024
- b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 5) vom 06.02.2024
- c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0527-0326 vom 29.04.2024
- d) Der Erläuterungsbericht vom 13.03.2024

##### **§2**

##### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für Parzellen Nr. .1507, .191, .189/1, .1211, .188, 235/2, 285/2, 285/3, 289 sowie für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1053, alle KG St. Veit an der Glan (74528), mit einer Gesamtfläche von ca. 3.490 m<sup>2</sup>.

## II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

### §3

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Sankt Veit an der Glan wird folgend geändert:

#### 4a/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 235/2, KG St. Veit, von bisher „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Verkehrsflächen – Parkhaus“ im Ausmaß von ca. 757 m<sup>2</sup>.

#### 4b/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. .188, KG St. Veit, von bisher „Bauland – Wohngebiet“ in „Verkehrsflächen – Parkhaus“ im Ausmaß von ca. 15 m<sup>2</sup>.

## III. ABSCHNITT (Bebauungsbedingungen)

### §4

#### Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Verordnung sind zu verstehen:

- a) Die **bauliche Ausnutzung** eines Baugrundstückes (Geschoßflächenzahl) ist das Verhältnis der Summe aller Geschoßflächen zur Grundstücksfläche.
- b) Die **Geschoßfläche** ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Grundflächen aller Geschoße gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände, sowie der Grundfläche aller Loggien.
- c) 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 Treppenräume. Nebengebäude und Garagen (ausgenommen Parkhäuser) sind nicht zu berücksichtigen, wie auch Fahrradabstellräume, überdachte Müllinseln, Flugdächer, oberirdische Abstellräume etc.

Parkhäuser sind mit jener Fläche pro Parkebene in der Geschoßflächenberechnung zu berücksichtigen die überdacht ist.

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.

- d) Die **Gebäudehöhe** entspricht der maximal zulässigen First- bzw. Attikahöhe in Meter über dem für den jeweiligen Bebauungsbereich geltenden Höhenbezugspunkt.
- e) Der **Gebäudeabstand** zur Grundstücksgrenze ist die kürzeste Entfernung von der Außenwand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze.
- f) **Baulinien** sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- g) 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. Wird das Gebäude von mehreren Aufschließungsstraßen umgeben, so ist jene Aufschließungsstraße maßgebend, an der die Haupteingangsseite liegt. Ein Geschoß mit einer durchschnittlichen Höhe über 3,50 m gilt für 2 Geschoße (ausgenommen Parkhaus).
- h) Unter **Verkehrsfläche** sind die Fahrbahnflächen, Straßengräben und andere Straßenentwässerungsanlagen, Damm-, Einschnittböschungen- und andere Straßenbauwerke, sowie Fahrbahntrennstreifen, neben den Fahrbahnflächen angelegte Grünstreifen und Parkplätze und neben den Fahrbahnflächen oder selbständig angelegte Radfahr- und Gehwege zu verstehen.

## §5

### Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt
  - bei offener Bauweise 400 m<sup>2</sup> und
  - bei halboffener und geschlossener Bauweise 250 m<sup>2</sup>
- (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.

## **§6 Bauliche Ausnutzung**

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

## **§7 Bebauungsweise**

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

## **§8 Geschoßanzahl und Gebäudehöhe**

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude wird durch die Festlegung der Geschoßanzahl (maximal vier Vollgeschoße) und die maximal zulässige Gebäudehöhe ab Bezugspunkt definiert und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (2) Die maximalen Gebäudehöhen betragen für den
  - Bebauungsbereich I über dem Bezugspunkt 1 ( $\pm 0,00 = 501,70$ ) 12,90 m
  - Bebauungsbereich II über dem Bezugspunkt 2 ( $\pm 0,00 = 497,52$ ) 3,50 m, 7,50 m bzw. 11,50 m
  - Bebauungsbereich III über dem Bezugspunkt 2 ( $\pm 0,00 = 497,52$ ) 11,50 m bzw. 13,00 m
  - Bebauungsbereich IV über dem Bezugspunkt 2 ( $\pm 0,00 = 497,52$ ) 3,50 m
- (3) Die Regelgeschoßhöhe beträgt 3,50 m. Davon ausgenommen ist der Bebauungsbereich IV (Parkhaus), hier kann die Geschoßhöhe aufgrund technischer Erfordernisse bis maximal 5,00 m erhöht werden, ohne dass sich dadurch die Geschossanzahl erhöht.

## **§9 Baulinien**

- (1) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Außerhalb der Baulinien dürfen errichtet werden:

- a) bauliche Anlagen, die an keiner Stelle höher als 1,20 m sind;
- b) überdeckte, mindestens an 2 Seiten offene Terrassen von höchstens 25 m<sup>2</sup> Grundfläche, wenn die Höhe max. 2,50 m beträgt;
- c) überdeckte, seitlich offene oder an einer Längsseite transparent geschlossene und höchstens 2,00 m breite und 2,50 m hohe Zugänge bzw. Verbindungsbrücken samt erforderlicher Tragkonstruktion;
- d) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer u.ä. bis zu einer Ausladung von 1,30 m;
- e) an der Ost-Seite des Borghi-Hauses Balkone bzw. Terrassen mit einer maximalen Ausladung von 3,00 m;
- f) Garagen und Nebengebäude in offener Bebauungsweise unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Kärntner Bauvorschriften;
- g) Rankgerüste oder -unterkonstruktionen für Fassadenbepflanzungen;
- h) Treppen bis zu einer max. Breite von 1,50 m;
- i) Werbeflyer bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Ansichtsbreite von 1,50 m;

sofern nicht Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes verletzt werden.

### **§10 Verkehrsflächen**

- (1) Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Die Zufahrt zum Parkplatz bzw. zum Parkhaus im Erdgeschoß ist so zu gestalten, dass im Bedarfsfalle die Stellflächen durch mobile Wände für den Hochwasserschutz rasch vor einer Überflutung bewahrt werden können.
- (3) Es sind PKW-Abstellplätze im Ausmaß der Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes 2020 der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan vorzusehen. Die Mindestanforderung an die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Nutzung des Bauwerkes.

Nutzung der Bauwerke	Mindeststellplätze
Wohnbauten - Zwei- und Mehrfamilienhaus	1,5 je angefangene 60m <sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 1,5 je Wohneinheit
Dienstleistungsbetriebe - Personal - Besucher	0,8 je Arbeitsplatz 0,2 je Arbeitsplatz
Ordination - Personal - Besucher	0,8 je Arbeitsplatz 0,2 je Arbeitsplatz
Verkaufsgeschäft - Personal - Kunden.	1 je 0,8 Arbeitsplatz 1 je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

- (4) Die nachzuweisenden PKW-Abstellplätze sind am betreffenden Grundstück oder in einem maximalen Umkreis von 250 m Luftlinie vom gegenständlichen Objekt

anzuordnen. Die Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einem Gartentor oder einer Schrankenanlage) anzufahren sein.

## **§11 Bepflanzungsgebot**

- (1) Das Ausmaß und die Lage der mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Diese Flächen sind als begrünte Freifläche zu belassen bzw. mit fachgerechter Bepflanzung auszubilden.
- (3) In der in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegten Lage und Ausmaß sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Es sollen heimische bzw. standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zur Anwendung kommen.
- (4) An der Nordwest- und Südwest-Seite des Parkhauses ist eine fachgerechte Fassadenbepflanzung vorzusehen.

## **§12 Dachformen**

- (1) Als Hauptdachformen werden folgend festgelegt:
  - Bebauungsbereich I, II: Flachdach
  - Bebauungsbereich III: Satteldach, Walmdach
  - Bebauungsbereich IV: Flachdach

## **§13 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 in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) gekennzeichneten Flächen 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.
- (3) Im Bebauungsbereich III dürfen Gaupen und gaupenähnliche Konstruktionen maximal im Ausmaß von 70 % der Traufenlänge der nördlichen Gebäudeseite errichtet werden. Die Ausführung muss derart sein, dass die durchgehende Traufe des Bestandes in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleibt.

**§14**  
**Art der Nutzung von Gebäuden**

(1) Die Art der Nutzung von Gebäuden wird folgend festgelegt:

- |                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| - Bebauungsbereich I, III: | Wohnen, Dienstleistung |
| - Bebauungsbereich II:     | Dienstleistung         |
| - Bebauungsbereich IV:     | Parkhaus               |

**§15**  
**Inkrafttreten**

(1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan in Kraft.

**§16**  
**Außerkrafttreten**

(1) Die Verordnung „Matzenberger-Haus – Parkgasse“ vom 20.02.2013, Zahl GR-2013-02/RO-02, genehmigt mit Bescheid Zl. SV19-ALL-559/2013-2 der BH Sankt Veit an der Glan vom 12.03.2013, tritt außer Kraft.

Der Bürgermeister

Ing. Martin Kulmer