

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan vom 19.12.2025, Zahl: 03/031/002/2025StA, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 26.03.2026, Zahl: 07-RO-109-7140/2026-10, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„GEWERBEZONE ALTGLANDORF“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38 – 39 und § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025, wird verordnet:

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

##### **§ 1**

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

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a. Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 7) vom 30.06.2025
- b. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0527-334 vom 07.04.2025

##### **§ 2**

##### **Wirkungsbereich**

Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 755/1, KG 74526 St. Donat, mit einer Fläche von 15.781 m<sup>2</sup>.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§ 3**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan wird folgend geändert:

##### **3a/2025**

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 755/1, (KG 74526 St. Donat) im Ausmaß von ca. 5.643 m<sup>2</sup>, von bisher „Bauland - Gewerbegebiet - Aufschließungsgebiet“ in „Bauland - Gewerbegebiet“.

##### **3b/2025**

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 755/1 (KG 74526 St. Donat) im Ausmaß von ca. 8.147 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Gewerbegebiet“.

##### **3c/2025**

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 755/1, (KG 74526 St. Donat) im Ausmaß von ca. 1.091 m<sup>2</sup>, von bisher „Bauland - Gewerbegebiet - Aufschließungsgebiet“ in „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz“.

##### **3d/2025**

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 755/1, (KG 74526 St. Donat) im Ausmaß von ca. 899 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz“.



### **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

#### **§ 4**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 4.000 m<sup>2</sup> festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

#### **§ 5**

##### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl (BMZ) angegeben.
- (2) Die BMZ ist das Verhältnis der Baumasse zur Baugrundstücksgröße und wird mit maximal 5,0 festgelegt.
- (3) Als Baumasse gilt der oberirdische umbaute Raum (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen etc.) mit seinen Außenmaßen als anrechenbar. Als oberirdisch gelten alle über dem projektierten Gelände liegenden Gebäudeteile bis zur Gebäudeoberkante (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe).
- (4) In die Berechnung der BMZ sind sämtliche volumensbildende Bauwerke zu berücksichtigen, auch wenn diese nur eine Überdachung ohne geschlossene Seitenwände aufweisen (Flugdächer, Carports etc.). In diesem Fall sind die überdachten Flächen, gemessen in der Vertikalprojektion der Dachaußenkanten, in die Berechnung der BMZ einzubeziehen.
- (5) Nicht bei der Berechnung der BMZ zu berücksichtigen sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung oder Grundflächen, die von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. Ä.).

#### **§ 6**

##### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.
- (2) Aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstücke, die in einem Besitzstand stehen, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.
- (3) Nicht überbaute Grundstücke, die für die Berechnung der BMZ herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.

## **§ 7**

### **Maximale Gebäudehöhe**

- (1) Für Betriebs- und Bürogebäude wird die maximale Gebäudehöhe mit der relativen Höhe der Gebäudeoberkante (Attika- oder Firsthöhe) über dem angrenzenden projektierten Gelände mit 11,00 m bestimmt und wird mit der maximalen absoluten Höhe von +477,00 m.ü.A. festgelegt.
- (2) Der Bezugspunkt ( $\pm 0,00$ ) für die max. Gebäudehöhe entspricht dem Vermessungspunkt der Blintendorfer Straße und wird mit +466,00 m.ü.A festgelegt.
- (3) Die maximale Gebäudehöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen, sofern am Dach eines Gebäudes montiert, wie. z. B. Klimageräte, Lifttürme, Belichtungselemente, Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen usw., bis max. 2,0 m erhöht werden, sofern sie innerhalb einer angedachten Umhüllenden von 45 Grad ab Höhe Rohdeckenoberkante (gemessen vom Schnittpunkt Außenfassade mit Rohdeckenoberkante) positioniert werden.
- (4) Einmalig kann im Einfahrtsbereich ein Werbepylon in der Höhe von max. 6,0 m ausgehend vom Urgelände, und einer maximalen Ansichtsbreite von 2,0 m, errichtet werden.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Lärmschutzwände, Rampen, Geländestiegen, Stützmauern usw.), einmalig ein Werbepylon oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze oder Fahrräder in eingeschossiger Bauweise. Für

diese Anlagen gelten im Hinblick auf die Regelung von Abstandsflächen die §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) in der geltenden Fassung.

- (3) Innerhalb der Baulinien sind für Gebäude untereinander die Abstandsflächen nach K-BV einzuhalten.

## **§ 9**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ergibt sich aus den an den Planungsraum angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 -Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (3) Die Mindestanforderung an die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Nutzung des Bauwerkes und kann auf Basis der Nettonutzflächen oder des Personalstandes nachgewiesen werden. Die erforderliche PKW-Abstellplätze sind am betreffenden Grundstück oder in einem maximalen Umkreis von 150 m Luftlinie vom gegenständlichen Objekt anzuordnen.

Nutzung des Bauwerks	Mindeststellplätze
INDUSTRIE- und GEWERBEBETRIEBE	
nach Personal	0,8 je Arbeitsplatz oder 1 je 35 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche
nach Besucher	0,1 je Arbeitsplatz
Lagerhallen	1 pro 500 m <sup>2</sup> Nutzfläche

## **§ 10**

### **Art der Nutzung**

- (1) Die Art der Nutzung wird auf ortsverträgliches Gewerbe (inklusive dazugehöriger Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude) festgelegt. Eine Wohnnutzung wird dezidiert ausgeschlossen.
- (2) Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben ist nicht zulässig. Verkaufsflächen sind nur dann gestattet, wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte am Standort stehen und ausschließlich die am Standort erzeugten Produkte angeboten werden.
- (3) Die Errichtung von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 - UVP-G 2000 in der geltenden Fassung sind dezidiert ausgeschlossen.

## § 11

### Grünflächen

- (1) Das Mindestmaß der im Planungsgebiet (§ 2) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird mit 10 % der Fläche des Baugrundstückes festgelegt. Dies gilt insbesondere auch bei beabsichtigten späteren Grundstücksteilungen.
- (2) Im Bereich des Bepflanzungsgebotes sind mindestens 30 % gärtnerisch auszugestalten. Befestigte Zufahrten o. ä. sind im erforderlichen Ausmaß zulässig., können dem Grünflächenanteil jedoch nicht hinzugerechnet werden.
- (3) Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (4) Grünflächen sind möglichst zusammenhängend in geschlossener Form anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Grünstreifen unter 2,0 m Breite und einer Fläche von weniger als 4,0 m<sup>2</sup> sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen.
- (5) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 1) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

<u>Multiplikationsfaktor</u>	<u>Art der Fläche in m<sup>2</sup></u>
1,0	begrünte Freifläche – gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung mit mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung)
0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung)
1,0	begrünte Retentionsmaßnahmen
1,0	naturnahe Teichwasserflächen
0,6	begrünte Fassadenbereiche – tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam;
0,3	trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam.

Werden begrünte Dächer zusätzlich mit Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie ausgestattet, kann der Multiplikationsfaktor ohne Abminderung angerechnet werden, wenn die Bepflanzung nachweislich fachgerecht hinsichtlich der besonderen Standortherausforderungen ausgewählt wird.

- (6) Pro gepflanzten Baum (Stammumfang / Pflanzumfang mit mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m<sup>2</sup> angerechnet werden.

## **§ 12**

### **Bepflanzungsgebot**

- (1) Für den Planungsraum wird ein Mindestmaß an Grünfläche festgelegt, wie in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 -Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Auf dieser Grünfläche ist eine fachgerechte Bepflanzung mit heimischen bzw. standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- (3) Entlang der Planungsraumgrenze im Westen ist im Gewerbegebiet ein durchgängiger Grünbereich in einer Breite von 6,60 m für Bepflanzungsmaßnahmen sicherzustellen. Es ist zumindest eine baumreihenartige Bepflanzung mit Laubbäumen in einem Abstand von ca. 10,0 m (ortstypische, standortgerechte Baumart mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen. Der Verlauf des Bepflanzungsgebots ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.

## **§ 13**

### **Äußere Gestaltung**

- (1) Für die Gestaltung von flächigen Bauteilen (Fassaden, PV-Anlagen etc.) ist auf die Verwendung von blendfreien und spiegelungsfreien Materialien zu achten.
- (2) Dächer von Hauptbaukörpern müssen von der Statik und in der Ausgestaltung so ausgelegt werden, dass eine Belastung durch – oder Nachrüsten mit – Photovoltaikanlagen oder Solarthermie möglich ist.

## § 14

### Geländeänderungen

- (1) Stützmauern, Steinmauerwerke u.Ä. müssen zumindest zur Hälfte begrünt werden.
- (2) Geländeänderungen müssen über Schnitte, welche das Urgelände und das zukünftige Gelände zeigen, dargestellt werden. Ab einer Hangneigung von  $> 20^\circ$  ist ein Höhenschichtenplan (Höhenlinien alle 0,5 m), der die Geländeänderungen im Verhältnis zum Urgelände flächig darlegt, beizustellen.
- (3) Die maximale Böschungsneigung beträgt 2:3, es sei denn, das natürliche Gelände ist steiler. In diesem Fall dürfen die Böschungen in Abhängigkeit vom Urgelände steiler ausfallen (Abweichung +/- 10 %).
- (4) Geländeänderungen (Stützmauerwerke und Böschungen) können, sofern Interessen des Schutzes des Ortsbildes sowie die Sicherstellung der Belichtung der unmittelbar angrenzenden Gebäude gewährleistet sind, mit folgendem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden:
  - a) Bei einer Mauerhöhe von 1,0 m bis max. 2,0 m, gemessen vom talseitig angrenzenden Gelände, ist ein Mindestabstand von 1,0m zur Grundgrenze einzuhalten. Eine Erhöhung der Stützwand ist nicht zulässig, es kann jedoch eine weitere, hangseitig um mind. 1,50 m zurückversetzte Mauer mit einer max. Mauerhöhe von 2,0 m errichtet werden.
  - b) Grenzt die neu zu errichtende Mauer an eine Verkehrsfläche (öffentliches Gut), so ist bei einer Mauerhöhe bis 1,0 m ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundgrenze einzuhalten.

## **IV. ABSCHNITT**

### **§ 15**

#### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit  
Ablauf  
des Tages der Kundmachung der Genehmigung im elektronischen Amtsblatt der Ge-  
meinde in Kraft.

Der Bürgermeister

Ing. Martin Kulmer

Stand: 08.07.2025