



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Radenthein vom 05.06.2025, Zl. 2025_3, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 20.10.2025, Zl. 15-RO-91-54772/2025-26, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„GEWERBEZONE NATZELANGER“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38 – 39 und § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, idF. LGBl. Nr. 55/2024, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

(1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a. Der Verordnungstext vom 30.01.2025
- b. Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 3) vom 30.01.2025
- c. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0630-0328 vom 23.01.2025
- d. Der Koordinatenplan (Anlage 3) vom 23.01.2025
- e. Der Erläuterungsbericht vom 23.01.2025
- f. Das Gestaltungskonzept (Beilage 1) vom 30.08.2024

§ 2

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für Teilflächen der Parzellen Nr. 879, 880, 881, 883, 884, 886, 887 und 889 (alle KG Radenthein) mit einer Fläche von ca. 9.000 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Radenthein wird folgend geändert:

8/2018

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 879, 880, 881, 883, 884, 886, 887 und 889 (alle KG Radenthein) im Ausmaß von ca. 9.000 m², von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Gewerbegebiet“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt bei offener und halboffener Bauweise 1.500 m².
- (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 gesamte oberirdische umbaute Raum (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen etc.) mit seinen Außenmaßen als anrechenbar. Als oberirdisch gelten alle über dem projektierten Gelände liegende 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.).

- (5) Nicht in die Berechnung der BMZ einzubeziehen sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.
- (2) Eine halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf benachbarten Bauplätzen zeitgleich Bauanträge eingebracht werden und eine Überlappung der Gebäudelängen von mindestens 70 % an der gemeinsamen Grundgrenze vorhanden ist.

§ 7

Maximale Gebäudehöhe

- (1) Für Betriebs- und Bürogebäude wird ausgehend vom projektierten Gelände eine maximale relative Gebäudehöhe von 10,0 m festgelegt.
- (2) Zusätzlich darf die Attika- oder Firsthöhe die absolute Höhe von 717,50 m.ü.A. nicht überschreiten.
- (3) Der Werbepylon darf, ausgehend vom projektierten Gelände, eine Bauhöhe von 6,0 m, mit einer maximalen Ansichtsbreite von 2,0 m, nicht überschreiten.
- (4) 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 vertikalen 45°-Linie ab Kante Attika bzw. Traufe positioniert werden und sie das Landschaftsbild nicht über Gebühr belasten.

§ 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, Schallschutzwände, Rampen, Geländestiegen, Stützmauern usw.), einmalig ein Werbepylon oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze in eingeschossiger Bauweise.

- (3) Im Bereich der Sonderbaulinie (siehe zeichnerische Darstellung Anlage 2 – Rechtsplan – rote Baulinie) darf die Baulinie bis max. 1,0 m von Vordächern überragt werden. In den übrigen Bereichen (schwarze Baulinie) kann eine Bebauung bis maximal zur Baulinie herangeführt werden, Gebäudeteile dürfen die Baulinie nicht überragen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Schranken oder Toranlagen im Bereich der Zufahrten müssen derart situiert werden, dass davor haltende Kraftfahrzeuge nicht den übrigen fließenden Verkehr des Gewerbegebietes beeinträchtigen.
- (3) Es sind PKW-Abstellplätze im Ausmaß der Bestimmungen des Allgemeinen Textlichen Bebauungsplanes 2011 der Stadtgemeinde Radenthein vorzusehen. 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.

Nutzung des Bauwerkes	Mindeststellplätze
GEWERBEBETRIEB	
nach Personal	0,8 je Arbeitsplatz
nach Besucher	0,1 je Arbeitsplatz
Lagerhallen	1 pro 100 m ² Nettonutzfläche
Produktionsstätten	1 pro 60 m ² Nettonutzfläche
Büro	1 pro 35 m ² Nettonutzfläche

- (4) Für die Parzelle 881 muss dauerhaft eine Feldzufahrt über die private Verkehrserschließung mit mind. 3,50 Breite freigehalten werden. Diese kann einmalig auch als nicht versiegelte Fläche über die Fläche des Bepflanzungsgebotes geführt werden.
- (5) Wird im Westen eine 2. Parzelle abgeteilt, so ist bis zu Parzellengrenze eine Zufahrt mit einer Mindestbreite von 6,0 m dauerhaft freizuhalten (siehe private Verkehrserschließung im Norden des Planungsraumes in der zeichnerischen Darstellung Anlage 2 - Rechtsplan).
Die Zufahrt kann auch überdacht ausgeführt werden, es muss jedoch eine Durchfahrthöhe von 4,50 m über die gesamte Breite von 6,0 m gewährleistet werden.

§ 10

Art der Nutzung

- (1) Die Art der Nutzung wird auf ortsverträgliches Gewerbe (inklusive dazugehöriger Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude) festgelegt.
- (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 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

Bepflanzungsgebot

- (1) Entlang der Planungsraumgrenze im Süden an der B89 – Millstätter Straße ist im Gewerbegebiet ein durchgängiger Grünbereich in einer Breite von 5,0 m bzw. im Norden von ca. 3,0 m für Bepflanzungsmaßnahmen sicherzustellen. Es ist zumindest eine Baumreihenbepflanzung mit Laubbäumen in einem Abstand von ca. 8,00 m bis 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 und dauerhaft zu erhalten.
Der Verlauf des Bepflanzungsgebots und die Mindestanforderung einer Baumbepflanzung sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Auf eine fachgerechte Bepflanzung mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung ist ein besonderes Augenmerk zu legen.

§ 12

Grünflächen

- (1) Das Mindestmaß der im Planungsgebiet (§ 2) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird mit 30 % der Fläche des Baugrundstückes festgelegt. Dies gilt insbesondere auch bei beabsichtigten späteren Grundstücksteilungen.
- (2) Dächer von Hauptbaukörpern, sowie Flugdächer oder Dächer von Nebengebäude über einer Fläche von 50 m², sind zumindest mit extensiver Begrünung auszuführen.
- (3) Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (4) Grünflächen sollten möglichst zusammenhängend in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. Grünstreifen unter 2,0 m Breite und

einer Fläche von weniger als 4,0 m² sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen.

- (5) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Ans. 1) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

<u>Multiplikationsfaktor</u>	<u>Art der Fläche in m²</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.

- (3) Pro gepflanztem Baum (Stammumfang/Pflanzumfang mit mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m² angerechnet werden.

§ 13

Äußere Gestaltung

- (1) Für die Gestaltung von flächigen Bauteilen (Fassaden, Dächer, PV-Anlagen etc.) ist auf die Verwendung von blendfreien und spiegelungsfreien Materialien zu achten.
- (2) Fassaden sind in gedeckten, nicht grellen Farben auszuführen. Eine farbige Gestaltung (Corporate Identity) ist bis zu maximal 15% je Ansichtsseite des Gebäudes zulässig.
- (3) Die Montage von Werbekonstruktionen am Dach, sowie Leuchtreklame am Dach oder an der Fassade sind nicht gestattet.
- (4) Dächer müssen von der Statik und in der Ausgestaltung so ausgelegt werden, dass eine Belastung durch oder Nachrüsten mit Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie möglich ist.
- (5) Stützmauern über 1,50 m Höhe oder Hallen mit einer Hallenlänge über 20,0 m an der B89 – Millstätter Straße sind in ihrer Ausgestaltung zu untergliedern. Zumindest alle 15,0 m ist ein Gestaltungselement oder Begrünungselement in der Breite von mind. 2,0 m auszuführen.

IV. ABSCHNITT

§ 14

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

Michael Maier