



BAUAMT

9711 Paternion
Hauptstraße 83
www.paternion.gv.at

Auskunft Ing. Peter Müller
T 04245 2888 21
F 04245 2888 40
E peter.mueller@ktn.gde.at

Unser Zeichen 610-2/2025/Ing.Mü
Paternion, 14. Oktober 2025

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Paternion vom 14. Oktober 2025, Zahl: 610-2/2025/Ing.Mü, mit der der Teilbebauungsplan „Verbrauchermarkt Billa Feistritz/Drau lt. K-ROG 2021“ erlassen wird

Aufgrund § 48 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 1089, 1084/19, 1084/20 und 1084/21 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau mit einer Gesamtfläche von 6.520 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

§ 2

Mindestgröße und Begrenzung des Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes wird mit 6.000 m² festgelegt.
- (2) Die Begrenzung des Baugrundstückes ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) dargestellt und umfasst den gesamten Wirkungsbereich der gegenständlichen Verordnung.

§ 3

Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ) angegeben. Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschosßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die GFZ wird mit maximal 0,7 festgelegt.
- (3) Als Geschosßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschosßfläche einzurechnen, der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (4) Bei Dachgeschosßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschosßfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2 m beträgt.

- (5) Bei Keller- oder Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegt.
- (6) Garagen und Nebengebäude sowie die im § 6, Absatz 3 angeführten Überdachungen für KFZ-Abstellplätze, überdachte Einkaufswagenboxen und dauerhaft aufgestellte Container u. dgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

§ 4 Bebauungsweise

- (1) Im Planungsraum ist die offene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Das aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstück ist für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.
- (3) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen (definiert durch § 6, Absatz 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV) außer Betracht.

§ 5 Bauhöhe

- (1) Die Bauhöhe wird durch die maximal zulässige Höhe der entstehenden Baulichkeiten (maximale Höhe der Attika-Oberkante aller entstehenden Bauteile) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Höhe der Attika-Oberkante einzelner Bauteile ist ausgehend von der fertigten Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes zu ermitteln.
- (3) Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes darf maximal 1 m über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.
- (4) Die maximal zulässige Höhe einzelner Bauwerke wird mit 9 m festgelegt.
- (5) Bauteile, welche aus technischen oder funktionalen Gründen das Dach überragen (z.B. Entlüftungs- bzw. Klimaanlage, Photovoltaik- bzw. Solarenergieanlagen u. dgl.) dürfen die höchstzulässige Gebäudehöhe im erforderlichen Ausmaß überschreiten.

§ 6 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) dargestellt, wobei ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt werden.
- (3) Außerhalb der im Plan 1 (Teilbebauungsplan) dargestellten Baulinien sind die Errichtung von baulichen Anlagen für Freiflächengestaltungen wie Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Lärmschutteinrichtungen u. dgl. sowie untergeordnete Baulichkeiten wie Trafos, Werbepylone, Willkommenstafeln, Überdachungen für KFZ-Abstellplätze, überdachte Einkaufswagenboxen, Müllsammelplätze, Anlieferungsbereiche u. dgl. und die Lagerung von diversen Verkaufsartikeln in einem Container mit einem Ausmaß von maximal 25 m² Grundfläche oder auf Paletten zulässig. Die erforderliche Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen gemäß § 7, Absatz 4 dieser Verordnung muss jedoch immer frei bleiben.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Verkehrserschließung des Planungsraumes ist durch die südwestlich vorbeiführende Paternioner Landesstraße (L42) mit einem ordnungsgemäß ausgebildeten Einmündungsbereich vollständig gegeben.
- (2) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen (interne Aufschließungsstraßen und Stellplätze) innerhalb des Planungsraumes sind im Plan 1 (Teilbebauungsplan) dargestellt.
- (3) Die Errichtung von internen Verkehrserschließungen und Parkplätzen ist auch innerhalb der Baulinien zulässig.
- (4) Die Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sind ausschließlich am Baugrundstück anzuordnen. Die Anzahl der Parkplätze beträgt bei Ladengeschäften mindestens 1 Stellplatz auf angefangene 30 m² Verkaufsfläche sowie bei Büro- und Verwaltungsgebäuden mindestens 1 Parkplatz auf angefangene 35 m² Nutzfläche.
- (5) Jeder Stellplatz ist grundsätzlich mit mindestens 50 Prozent Rasengittersteinen herzustellen und zu begrünen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind nur Behindertenparkplätze sowie die Stellplätze, die im direkten Anschluss an die zwei innerhalb der Verkehrsfläche liegenden Grüninseln, die eine Mindestbreite von 5 m aufweisen müssen, geschaffen werden.

§ 8

Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung

- (1) Dachform, Dach- und Fassadenfarbe von Neubauten sind dem umliegenden bzw. dem im Betrachtungsbereich vorherrschenden Bestand anzugleichen bzw. mit diesem abzustimmen.
- (2) Mindestens 30 Prozent der Fassaden von Neubauten sind zu begrünen.

§ 9

Grünanlagen

- (1) Auf dem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 10 % der Grundfläche auszuweisen und zu bepflanzen.
- (2) Die Grünflächen und Bepflanzungsgebote sind im Plan 1 (Teilbebauungsplan) dargestellt.
- (3) Im Bereich der PKW-Stellplätze ist je angefangene 6 Parkplätze ein ortsüblicher Laubbaum (z.B. Ahorn, Buche, Platane, u. dgl.) mit einer Mindesthöhe von 3 m sowie einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten, um eine Beschattungswirkung zu erreichen.
- (4) Zur Eingrünung des Verbrauchermarktes sind entlang des Gebäudes in den mit einem Bepflanzungsgebot belegten Bereichen lineare Bepflanzungen mit jeweils mindestens 3 m hohen ortsüblichen Laubbäumen (z.B. Ahorn, Buche, Platane, u. dgl.) vorzunehmen, wobei der Stammumfang mindestens 20 cm in 1 m Höhe aufweisen muss und der Baumabstand maximal 8 m betragen darf.
- (5) Die restlichen Grünflächen sind mit Rasenflächen sowie ortsüblichen Stauden und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Entlang der Grenze zur Parzelle 1090/2 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau ist eine Hecke in mindestens 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von mindestens 2 m zu pflanzen und zu erhalten.

§ 10
Art der Nutzung und Höchstausmaß der zulässigen
wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche

- (1) Im Planungsraum ist die Errichtung von Verkaufslökalen des Einzelhandels (inkl. branchenüblicher Nebenräumlichkeiten), in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden, zulässig.
- (2) Das Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche wird mit 970 m² festgelegt, es sei denn der Planungsraum wird einmal von der Marktgemeinde Paternion als Teil des Ortskernes des Gemeindehauptortes Feistritz an der Drau gemäß § 31 des K-ROG 2021 festgelegt.

§ 11
Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronisch geführten Amtsblatt der Marktgemeinde Paternion in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan für die Parzellen 1089, 1084/19, 1084/20 und 1084/21 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau vom 20.03.2002, Zahl: 610/1/02/Ing.M/H, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach - Land vom 05.07.2002, Zahl: VL3-BAU-9/3-2002 außer Kraft.

Der Bürgermeister

Manuel Müller

Paternion, am 14. Oktober 2025