



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 610/1/2025/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: 610/1/2025/Ing.Mü, mit der der Teilbebauungsplan „Feistritz/Drau-Kreuzner Straße-West 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

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 1179/2, 1181/2, 1188/7, 1188/8 und 1193/4 sowie für eine Teilfläche der Parzelle 1793/3 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau im Gesamtausmaß von ca. 14.994 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird in den Bebauungszonen 1 und 2 mit 1000 m² und in den Bebauungszonen 3 und 4 mit 500 m² festgelegt.
- (2) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind.
- (3) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (4) Für Grundflächen im Bauland, die für Infrastrukturanlagen in Anspruch genommen werden, können die Mindestgrundstücksgrößen unterschritten werden.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen, der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

- (3) Bei Keller- oder Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Fertigfußbodenoberkante des darüberliegenden Geschoßes mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.
- (4) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Sie können bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Ausführung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.
- (5) Wintergärten, Laubengänge, Terrassenüberdachungen, überdachte Stellplätze (Carports) und Flugdächer (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze u. Ä..
- (6) Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.
- (7) Die GFZ darf in den Bebauungszonen 1 und 4 maximal 0,8, in der Bebauungszone 2 maximal 1,0 und in der Bebauungszone 3 maximal 0,6 betragen.

§ 4 Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat je nach den örtlichen Gegebenheiten in offener oder halboffener Bebauungsweise zu erfolgen.
- (2) Aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstücke, die in einem Besitzstand stehen bzw. überbaut werden, sind 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 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV) außer Betracht.

§ 5 Geschossanzahl

- (1) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,5 m zugrunde gelegt.
- (2) Die Geschoßanzahl ist die Summe aller Geschoße und muss in den Bebauungszonen 1 und 4 zwei bis drei Geschoße, in der Bebauungszone 2 drei bis vier Geschoße und in der Bebauungszone 3 zwei Geschoße betragen.
- (3) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die
 - a) mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende natürliche Gelände (Urgelände) herausragen
 - b) bei einer Bebauung in Hanglage talseitig mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende natürliche Gelände (Urgelände) herausragen
 - c) bei einer Bebauung in Hanglage talseitig für Aufenthaltsräume ein ausreichendes Maß von Licht gewährleisten.
- (4) Die Errichtung von ausgebauten Dachgeschoßen ist nicht zulässig.

§ 6 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die verkehrsmäßige Erschließung der Bebauungszonen 1 und 2 erfolgt - ausgehend von der südöstlich vorbeiführenden Kreuzner Landesstraße (L33) - über die Gustav-Pötsch-Straße (Grundstück 1188/6 der KG 75201 Feistritz an der Drau) außerhalb des Planungsraumes.
- (2) Die verkehrsmäßige Erschließung der Bebauungszonen 3 und 4 erfolgt - ausgehend von der südöstlich vorbeiführenden Kreuzner Landesstraße (L33) - über die öffentliche Wegparzelle 1793/3 der KG 75201 Feistritz an der Drau innerhalb des Planungsraumes und ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) dargestellt.
- (3) Zusätzliche interne Aufschließungsstraßen haben eine Breite von mindestens 5 m aufzuweisen. Sie bleiben im Verantwortungsbereich der Grundstückseigentümer und werden nicht ins öffentliche Gut der Marktgemeinde Paternion übernommen.
- (4) Gemäß § 18 Abs. 5 lit. d) der Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996 hat die Behörde bei Bauvorhaben nach § 6 lit. a) bis c) die Schaffung der nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlagen notwendigen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch Auflagen anzuordnen. Die Lage und Ausführung dieser Einrichtungen haben sich nach den örtlichen Erfordernissen zu richten.

Um eine einheitliche Vorgangsweise zu ermöglichen, werden folgende Mindestforderungen festgelegt:

- a) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens. Aus diesen Daten kann auf den Umfang des zu erwartenden ruhenden Verkehrs geschlossen werden.
- b) In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds u. dgl.) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind bei Bedarf zusätzliche Stellplätze vorzusehen.
- c) Befinden sich Bauten, die nach ihrer Verwendungsart zu verschiedenen Tageszeiten benutzt werden, auf demselben Grundstück, so sind die Stellplätze nach dem Bauwerk zu bemessen, das die größere Anzahl von Stellplätzen erfordert.
- d) Die Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Nutzung der Bauwerke		Mindeststellplätze (mind. 1 Stellplatz auf angefangene)
1.	Wohnbauten	
	a) Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser	75 m ² Nutzfläche (mind. jedoch 1 Stellplatz pro Wohneinheit)
	b) Besucherparkplätze bei Mehrfamilienwohnhäusern	6 Wohneinheiten
2.	Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungsbetriebe	50 m ² Nutzfläche

- e) Die Stellplätze (ausgenommen barrierefreie Stellplätze, E-Ladestellplätze und überdachte Stellplätze) sind im Planungsraum mit Rasengittersteinen herzustellen und zu begrünen.
- f) Im Planungsraum ist im Bereich der PKW-Abstellflächen zwischen den Parkplätzen mindestens je 6 PKW-Stellplätze ein Grünstreifen herzustellen und ein ortstypischer Laubbaum mit einer Höhe von 2 bis 6 m zu pflanzen und zu erhalten.

- g) Sind die erforderlichen Stellplätze im Planungsraum nicht nachweisbar, so sind diese in einer Entfernung von maximal 200 m Luftlinie vom Eingangsbereich des jeweiligen Bauvorhabens nachzuweisen.

§ 7 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstücks, innerhalb derer Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind unterirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) festgelegt, wobei die Baulinie, die an die L33 Kreuzner Straße grenzt, im Zuge des Bauverfahrens mit der Landesstraßenverwaltung abzuklären ist.
- (3) Im Planungsraum werden unterschiedlich wirksame Baulinien festgelegt:
 - a) Baulinien mit Anbauverpflichtung - der (partielle) Anbau des Hauptgebäudes an die Baulinie ist verpflichtend
 - b) Baulinien ohne Anbauverpflichtung.
- (4) Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen verläuft, sofern nicht im Bundesstraßengesetz 1971, BStG 1971, im Kärntner Straßengesetz 2017, K-StrG 2017, oder im § 7, Abs. 5 bis 6 dieser Verordnung andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, in den Bebauungszonen 1 bis 3 in einem Abstand von mindestens 5 m und in der Bebauungszone 4 in einem Abstand von mindestens 4 m von der Straßengrundgrenze.
- (5) Bis an die Straßengrundgrenze herangerückt werden darf die Baulinie bei Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten enthalten, und bei Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) mit parallel zur Straße gelegener Einfahrt. Solche Objekte dürfen an der Straßengrundgrenze eine maximale Höhe von 3 m sowie eine maximale Gesamthöhe von 5,5 m aufweisen. Sämtliche Baulichkeiten dieser Objekte, die die Höhe von 3 m überschreiten, müssen sich innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab 3 m über dem natürlichen Gelände, befinden.
- (6) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5 m gegeben sein.
- (7) Die Baulinien zu den Nachbargrundstücken werden Plan 1 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (8) Außerhalb der Baulinien dürfen Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Balkone, Wetterdächer (z.B. überdachte Eingangsbereiche) u. Ä. bis zu einer Ausladung von 2 m errichtet werden.
- (9) Nebengebäude und sonstigen baulichen Anlagen, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten enthalten, Garagen und Carports dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 10 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen unmittelbar an der Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
Solche Objekte dürfen an der Nachbargrundstücksgrenze eine maximale Höhe von 3 m sowie eine maximale Gesamthöhe von 5,5 m aufweisen. Sämtliche Baulichkeiten dieser Objekte, die die Höhe von 3 m überschreiten, müssen sich innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab 3 m über dem natürlichen Gelände (Urgelände), befinden.

- (10) Wenn die Gebäudeprofile (Gebäudehöhe und Dachneigung) ident sind, dürfen Objekte nach Abs. (9) mit Anbauverpflichtung des Grundstücksnachbarn eine maximale Höhe von 5,5 m aufweisen (auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

§ 8

Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Flach- und Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad sowie für untergeordnete Bauteile Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7 Grad zugelassen.
- (2) Bei halboffener Bebauungsweise müssen die Gebäude auf den zwei benachbarten Baugrundstücken dieselbe Dachform und Dachneigung aufweisen.
- (3) Bei allen Dachformen sind graue Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen verursachen dürfen.
- (4) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind in die Dachhaut zu integrieren. Unvermeidbare Aufständereien bei Flachdachvarianten sind mindestens 2 m zurückzusetzen bzw. unterhalb der Attikaoberkante auszuführen. Die maximale Attikahöhe ist mit 1 m über der Geschoßdeckenoberkante fixiert.
- (5) Sämtliche Dächer müssen mit einem Dachüberstand zwischen 10 und 130 cm ausgebildet werden.
- (6) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen, der Bruttorauminhalt darf maximal 30 % des Hauptgebäudes betragen.
- (7) Die Nullfarbe bei der Endbeschichtung geputzter Fassaden oder Fassadenteile hat mit leichten, pastellfarbenen Tönen (vorzugsweise gebrochene Weißtöne) mit einem Mindesthellbezugswert von 80 % zu erfolgen. Kleinflächige Akzentsetzungen in dunkleren Grau- bzw. Erdtönen sind mit einem Mindesthellbezugswert von 50 % möglich.
- (8) Fassaden oder Fassadenteile in Holz sind mit vorvergrautem oder unbehandeltem Holz auszubilden.
- (9) Die Gebäudesockelendbeschichtung hat in der Fassadenfarbe bzw. in Grau- oder Erdtönen zu erfolgen.

§ 9

Grün- und Außenanlagen

- (1) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen von mindestens 30 % der Grundfläche auszuweisen. Unter Grünflächen fallen auch Liege-, Sitz- und Spielflächen, Schwimmbäder und dgl. nicht jedoch die geforderten Rasengittersteine auf den Stellflächen. Weiters gelten begrünte Dächer mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus als Grünflächen, auch wenn auf ihnen Photovoltaik- oder Solaranlagen errichtet werden.
- (2) Die im Plan 1 (Teilbebauungsplan) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern mit einer maximalen Höhe von 4 m zu bepflanzen und zu erhalten, sodass künftig ein strukturierendes Grünband den Planungsraum gliedert.
Die Bäume sind in einem Abstand von 10 bis 15 m zu pflanzen, die Sträucher sind in Gruppen mit 3 bis 9 Stück zu pflanzen, zwischen den Gruppen sind 5 bis 10 m Freiflächen zu belassen.
Die Freiflächen zwischen den Bäumen und Sträuchern sind standortgerecht zu begrünen.

- (3) Einfriedungen (Stützmauern, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren.
- (4) Zaunsockel dürfen bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 50 cm errichtet werden.
- (5) Erforderliche Mauern zur Geländeabstufung sind nur im notwendigen Ausmaß erlaubt und dürfen bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1 m errichtet werden, wobei diese Mauern massiv ausgeführt werden müssen und bewehrte Erde nicht zulässig ist. Von diesem Punkt ausgenommen ist aufgrund der Geländegegebenheiten die nördliche Parzellengrenze des Grundstückes 1179/2 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau in der Bebauungszone 3.
- (6) Zäune zur Abgrenzung sind nur in Form von Holzlattenzäunen mit mindestens 30%iger Transparenz, Maschendraht- oder Doppelstabsystemen und in einer Höhe bis 1 m ab Mauersockel erlaubt. Zaunsysteme, die aus Kunststoff hergestellt sind, sowie Bespannungen der o. a. Zaunsysteme sind ausdrücklich nicht erlaubt.
- (7) Lineare Sichtschutzpflanzungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m erlaubt.
- (8) Ab 5 Wohneinheiten ist ein Kinderspielplatz inkl. Spielgeräte und Sitzgelegenheiten mit einer Fläche von 1 m² pro Wohneinheit, mindestens jedoch mit einer Fläche von 20 m² herzustellen.

§ 10 **Art der Nutzung**

Im Planungsraum dürfen Wohngebäude sowie Dienstleistungsbetriebe samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden.

§ 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 für den Geltungsbereich dieser Verordnung der Teilbebauungsplan „Feistritz/Drau-Kreuzner Straße-West“ vom 29.04.2021, Zahl: 610/1/2021/Ing.Mü/Ze, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach - Land vom 15.06.2021, Zahl: VL3-BAU-491/2021 (004/2021) außer Kraft.

Der Bürgermeister

Manuel Müller

Paternion, am 14. Oktober 2025

Anlage: Plan - Feistritz/Drau-Kreuzner Straße-West lt. K-ROG 2021

