



Marktgemeinde Griffen

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Völkermarkt

Teilbebauungsplan „Billa“



Auftraggeberin

Marktgemeinde Griffen
Hauptplatz 1
9112 Griffen

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

**Entwurf für die
Kundmachung**

GZ: 24012
Griffen, Klagenfurt am Wörthersee, 09.09.2024

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Griffen

vom, Zl.,

mit welcher der **Teilbebauungsplan „Billa“** verordnet wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 und 50 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück Nr. 355/4, KG 76307 Griffnerthal, im Ausmaß von ca. 3.876 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung über die festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage).

2. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3.500 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschosflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,8.
- (3) Mindestens zweiseitig durch Wände umschlossene und innerhalb des Umrisses aller Gebäude befindliche Flächen sind in die GFZ einzurechnen.

§ 4

Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 5

Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die Gebäudehöhe wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Geschoßanzahl und der Bauhöhe als Höchsthöhe in Metern (Attika- oder Firstoberkante) über einem festgelegten absoluten Bezugspunkt bestimmt.
- (2) Geschoßhöhen von mehr als 4,0 m sind als zwei Geschoße zu zählen.
- (3) Die maximal zulässige Geschoßanzahl beträgt zwei Geschoße.
- (4) Der absolute Bezugspunkt für die Bauhöhe wird mit 481,5 m über Adria festgelegt.
- (5) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 8,0 m.
- (6) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (1) und (5) dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, u.ä. die maximal zulässige Bauhöhe im technisch erforderlichen Ausmaß überschreiten.

§ 6

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) dargestellt.
- (3) Ausgenommen von Baulinien sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung sowie infrastrukturelle Anlagen wie Zufahrten, Parkplätze, Schrankenanlagen, Laderampen, Werbepylone, Einhausungen und Überdachungen für Müllsammelstellen und Einkaufswagen.

§ 7

Dachformen

- (1) Als Dachform wird das Flachdach festgelegt.
- (2) Dachneigungen sind bis maximal 5° zulässig.

§ 8

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt der Landesstraße B80a Lippitzbacher Straße.
- (2) Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird wie folgt festgelegt:
 - 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche (Einzelhandel)
 - 1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche Büro-, Dienstleistungs- oder Ordinationsräume

§ 9

Baugestaltung und Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Flächen für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht der notwendigen Erschließung dienen, sind mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.
- (2) Innerhalb der Stellplatzfläche ist je angefangene 6 PKW-Abstellplätze ein heimischer Baum (Ho.mB/Co, 18/20) zu pflanzen.
- (3) An der Zufahrt darf ein Werbepylon mit maximal 8,0 m Höhe in einer Breite von maximal 2,5 m errichtet werden.
- (4) Dachflächen, sofern sie nicht durch technische Aufbauten oder Oberlichter belegt sind, sind aus mikroklimatischen Gründen möglichst extensiv zu begrünen und/oder für Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen. Deren Module sind in die Dachhaut zu integrieren oder aufgeständert nur in einem Abstand von mindestens 2,00 m zur Attika Innenkontur zulässig.

§ 10

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die zulässigen Nutzungen aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach § 21 K-ROG 2021, Bauland Geschäftsgebiet, bestimmt.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Einkaufszentrum im Höchstausmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von 850 m² zulässig.

3. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 11

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Griffen in Kraft.

Der Bürgermeister

ÖkR Josef Müller

(-Amtssignatur-)



Marktgemeinde Griffen

Teilbebauungsplan „Billa“

Anlage

Zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen

- Geltungsbereich
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Überbaubare Fläche im Bauland Geschäftsgebiet
- Interne Verkehrsfläche mit Bepflanzungsgebot
- Vorgeschlagene Baumstandorte

Sonstige Darstellungen

- Kataster
- Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Zufahrt
- Maßkoten in Meter
- Höhenschichtlinien
- Bezugspunkt für die Bauhöhe, Höhenkote in Metern über Adria
- Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)

Betroffenes Grundstück: 355/4, 76307 KG Griffnerthal
Ausmaß Geltungsbereich: ca. 3.876m² (lt. Grundbuch)

Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Griffen

Vom _____ Zahl _____

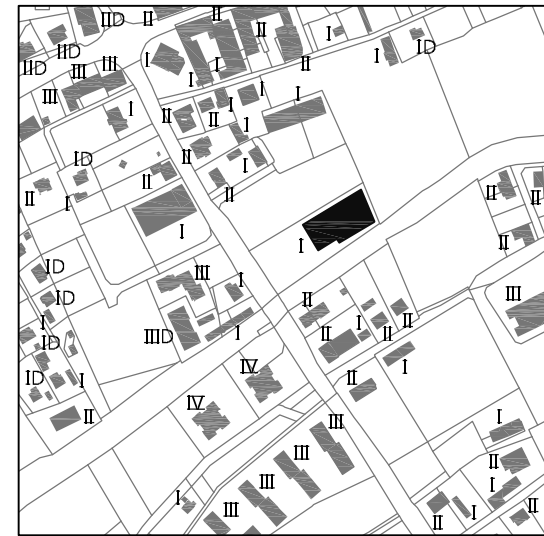
Der Bürgermeister

Tag der Kundmachung der Verordnung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Griffen

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 24012_TBPL
Datum: 09.09.2024

0 10 20 25m
Maßstab: 1:500

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel +43 463 595857 office@rpk-ztat www.rpk-ztat



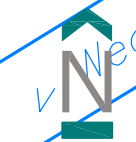
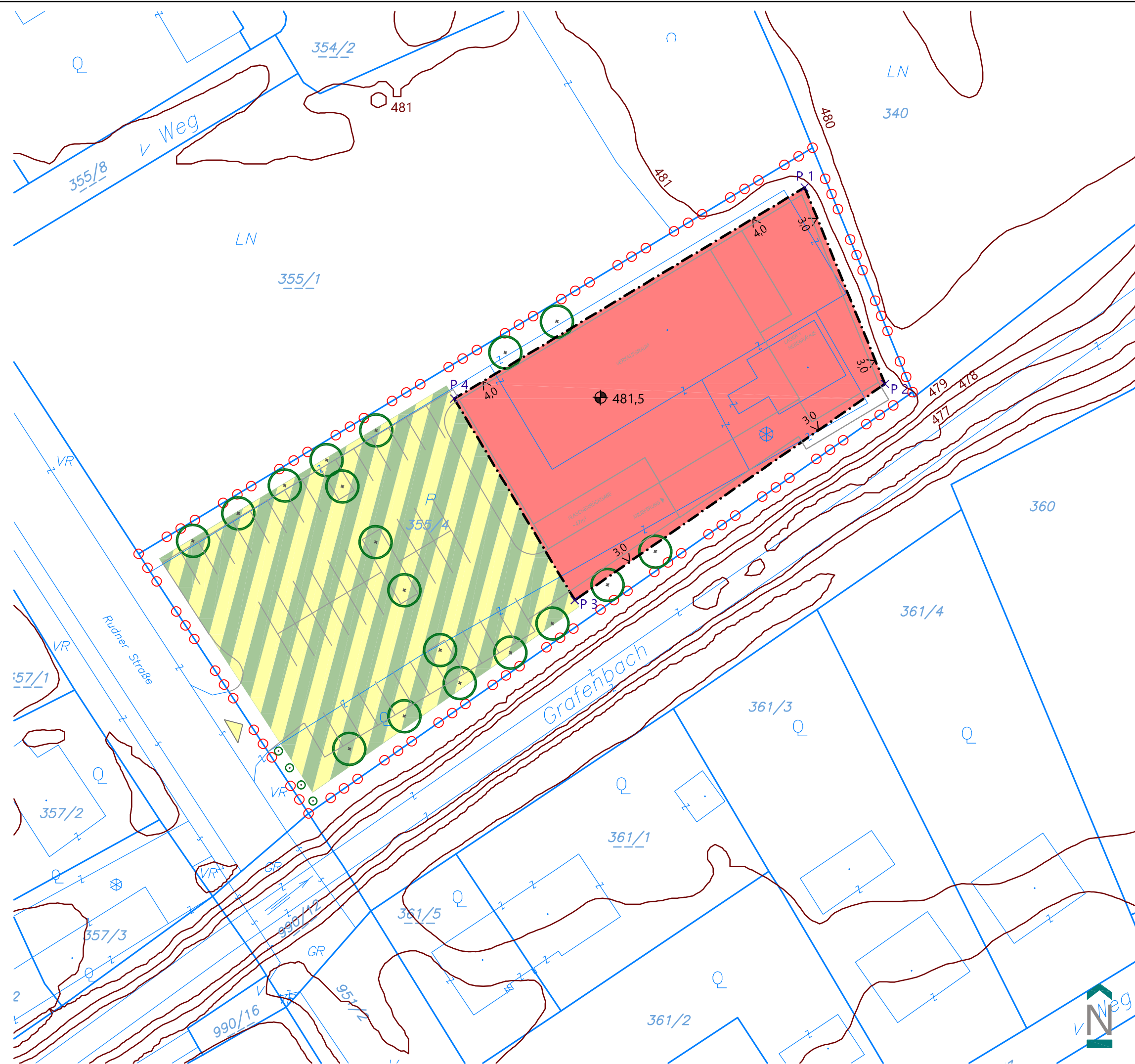
Schwarzplan M 1:6000

Bebauungsbedingungen

Mindestgröße der Baugrundstücke: 3500 m ²	Bauweise offen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,8	Dachformen: Flachdach 5°
Art der Nutzung lt. Widmung Verkaufsfläche max. 850 m ²	Bauhöhe/Geschoßanzahl 8,0 m / II

Absteckpunkte Baulinie

P1	X = 106914.491	Y = 174557.326
P2	X = 106925.225	Y = 174531.067
P3	X = 106883.752	Y = 174502.146
P4	X = 106867.618	Y = 174529.091



Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Der Billa-Standort Griffen besteht seit den 1990er Jahren an der B80a (Lippitzbacher Straße/Rudner Straße) in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern. Beabsichtigt wird nunmehr eine umfassende Erneuerung des Gebäudes und des Parkplatzes. Im Rahmen der Implementierung des Pfandsystems für Plastikflaschen und Dosen wird ein neues Raumprogramm sowie eine entsprechende Erhöhung der Verkaufsfläche bis maximal 850 m² benötigt.

In diesem Zusammenhang wurde für die Marktgemeinde Griffen eine Ortskernfestlegung gemäß § 31 Abs. 1 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021, erlassen (Verordnung vom 18.12.2023, Zahl: A/1429/2022, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 06.05.2024, Zahl RO-43-5463/2024-5), innerhalb derer Einzelhandel mit einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von über 600 m² (Einkaufszentren der Kategorie I) zulässig ist. Der vorliegende Standort befindet sich innerhalb des festgelegten Ortskernes.

Bei Realisierung von Einzelhandelsflächen über 600 m² Verkaufsfläche ist gemäß § 32 Abs. 3 K-ROG 2021 ein Teilbebauungsplan zu erlassen, worin das Höchstmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche festzulegen ist.

Infolgedessen ist für das zuvor beschriebene Vorhaben ein Teilbebauungsplan nach den Bestimmungen des § 48 K-ROG 2021 erforderlich.

Wesentliche Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Schaffung einer Rechtsnorm für die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zur Qualitätsverbesserung des Nahversorgungsstandortes
- Konkretisierung der Bebauungsbestimmungen an die Anforderungen des K-ROG 2021
- Sicherstellung der gestalterischen Qualitäten der Außenanlagen (Parkplatzbegrünung)
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

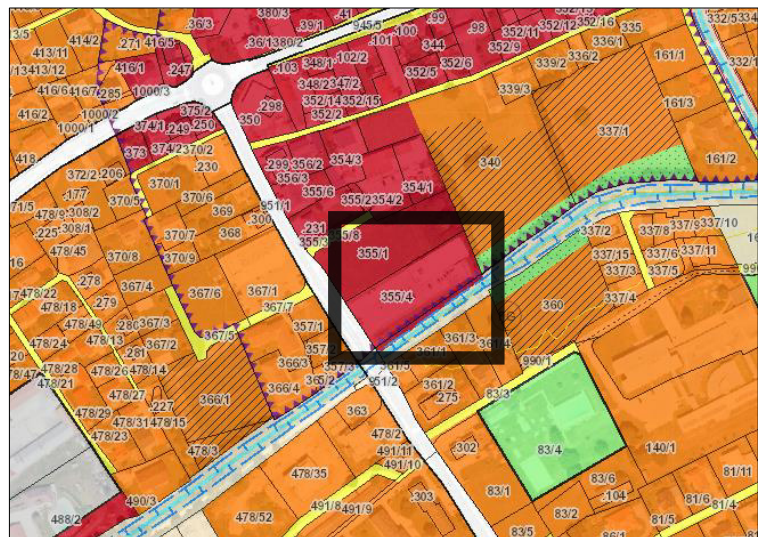
Das Planungsgebiet liegt im Hauptort Griffen südlich des historischen Ortskernes. Erschlossen wird der Nahversorgungsstandort durch die Landesstraße B80a (Lippitzbacher Straße/Rudner Straße), die als innerörtlicher Straßenabschnitt mit beidseitigem Gehweg ausgestaltet ist. Der Standort zeichnet sich durch die zentrale Lage, der sehr guten ÖV-Anbindung, der Nähe zum Bildungscampus, zum Freibad und weiteren zentralörtlichen Einrichtungen der Gemeinde aus. Innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches werden maßgebliche Wohnbereiche des Hauptortes Griffen versorgt.

Unmittelbar angrenzend befindet sich südlich der Gletschachbach, nördlich und östlich unbebautes Bauland als Baulücken. Westlich verläuft die B80a. Die umliegende Bebauung besteht aus 2- bis 3-geschossigen Wohngebäuden, vorwiegend Geschößwohnbau mit Sattel- und Walmdächern. Gegenüber der B80a ist ein Lebensmittelmarkt mit Flachdach in ähnlicher Ausformung situiert.



Lage des Planungsgebietes (Quelle: ÖK50 KAGIS)

3. Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Griffen aus dem Jahr 2018 (Widmungsbestand 2024) ist das Planungsgebiet als Bauland Geschäftsbereich ausgewiesen. Die Ortskernabgrenzung wird als „Dreiecks-Linie“ ersichtlich gemacht.

Das Planungsgebiet ist durch Gefahrenzonenausweisungen nicht betroffen.

4. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Mit dem vorliegenden **Teilbebauungsplan „Billa“**, wird für dessen Geltungsbereich der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Griffen vom 20.10.1998, Zl. 3500/1998 geändert.

Auf die von Änderungen betroffenen Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Nr. 355/4, KG 76307 Griffnerthal, im Ausmaß von ca. 3.876 m² (laut Grundbuch).

ad § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 3.500 m² festgelegt (textlicher Bebauungsplan 600 m²).

Hierdurch wird eine etwaige Grundstücksteilung ausgeschlossen, mangels der Möglichkeiten einer funktionellen Trennung.

Ausgenommen von den Mindestgrundstücksgrößen sind Grundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, wenn daraus ein öffentliches Interesse begründet werden kann.

Als Baugrundstück gilt ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze als Bauland gewidmetes Grundstück.

ad § 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Zur Festlegung der baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks findet die Geschoßflächenzahl (GFZ) Anwendung. Die GFZ ist in § 47 Abs. 9 K-ROG 2021 geregelt: Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstücks. Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Grundflächen aller Geschoße, die sich durch die äußeren Begrenzungen der Umfassungswände ergibt.

Maßgeblich für die GFZ-Berechnung ist die äußere Kubatur, d. h. auch jene Flächen unter dem Gebäudevorsprung, die sich aus der Projektion der Außenwände etwaiger Obergeschoße ergeben, sind miteinzubeziehen. Bauteile ohne Volumensbildung, die aus der Fassadenabfolge hervorspringen (Dachvorsprünge), bleiben unberücksichtigt.

Die maximale GFZ wird mit 0,8 festgelegt. Der Wert wird aus den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes abgeleitet, wonach für Bauland Geschäftsgebiet im erweiterten Ortskern des Marktes Griffen die GFZ bis 1,0 erlaubt ist. Mit der festgelegten GFZ 0,8 wird eine ortsübliche, an der Umgebungsbebauung orientierte bauliche Ausnutzung, hergestellt.

ad § 4 Bauweise

Als zulässige Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.

Die offene Bauweise wird durch § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 geregelt: Die offene Bauweise liegt vor, wenn ein Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

ad § 5 Geschoßanzahl, Bauhöhe

Die Geschoßanzahl wird mit 2 Geschoßen festgelegt. Die entspricht den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes. Geschoßhöhen von mehr als 4,0 m, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschoßes, sind als zwei Geschoße zu zählen.

Die Festlegung der Bauhöhe erfolgt über einen Bezugspunkt in Metern über Adria und einer maximalen Bauhöhe als Höchsthöhe für Gebäude und bauliche Anlagen.

Der Bezugspunkt für die Bauhöhe beträgt 481,5 m ü. A. (=Urgelände).

Die Bauhöhe wird mit 8,0 m festgelegt. Dies entspricht der vorherrschenden zweigeschoßigen Bebauung der Umgebung sowie des gegenüberliegenden gleichartigen Lebensmittelmarktes.

Als Ausnahme wird die Überschreitung der Bauhöhe für technisch notwendige Aufbauten eingeräumt. Die Notwendigkeit von Überschreitungen ist im Bauverfahren nachweislich darzulegen.

ad § 6 Baulinien

Die Baulinien orientieren sich strikt am Projekt des neuen Lebensmittelmarktes mit vorgelagerter Parkplatzfläche. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur lassen sich vergleichbare Situationen in der Umgebung ableiten. Für das bestehende Orts- und Landschaftsbild werden hierdurch keine Änderungen ausgelöst.

Im Sinne der offenen Bauungsweise sind die Abstandsflächen nach Kärntner Bauvorschriften (K-BV) einzuhalten. Bei voller Ausnutzung der Bauhöhe ist von der Baulinie nach innen abzurücken, sofern nicht Ausnahmen der K-BV zu Grunde gelegt werden können (Abstände zum Gewässergrundstück).

Ausgenommen von den Baulinien sind bauliche Anlagen der Freiflächengestaltung und der betriebsbedingten notwendigen Infrastruktur.

ad § 7 Dachformen

Als Dachform ist das Flachdach zulässig. Die Dachneigung beträgt maximal 5°.

Die Flachdachform ergibt sich aus der Funktion des Gebäudes (Lebensmittelmarkt) und ist aus der Umgebung ableitbar (gegenüberliegender Lebensmittelmarkt).

ad § 8 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt an der B80a.

Der Stellplatzschlüssel ergibt sich aus Erfahrungswerten für Verkaufsflächen des Lebensmitteleinzelhandels und auf etwaige Nutzflächen für Büro-, Dienstleistungs-

oder Ordinationsräume (textlicher Bebauungsplan: Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird in jedem Einzelfall gesondert festgelegt).

Durch die Fortführung von Bestandsnutzungen wird kein erhöhter Bedarf an Stellplätzen im Sinne des § 48 Abs. 11 K-ROG 2021 ausgelöst, ferner die Erhöhung der Verkaufsfläche nicht der Nutzungsintensivierung dient, sondern betriebsbedingt begründet wird. Es wird angemerkt, dass der geplante Parkplatz in seiner Verkehrsführung neu organisiert und stärker begrünt werden soll. Die Anzahl der Stellplätze bleibt unverändert.

ad § 9 Baugestaltung und Gestaltung von Außenanlagen

Die Parkierungsflächen sind durch Baumstandorte zu begrünen. Befestigte Oberflächen sind möglichst durch sickerfähiges Material auszugestalten.

Der Werbepylon wird aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes in der Höhe beschränkt.

Aus klimatischen und energetischen Gründen sind Dachflächen zu begrünen und/oder durch Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen. Diesbezüglich wird ein erhöhter Standard entsprechend der gemeindlichen Zielsetzungen zum Klimaschutz eingefordert.

ad § 10 Art der Nutzung von Gebäuden

Es sind die Nutzungen gemäß § 21 K-ROG 2021 (Bauland Geschäftsgebiet) zulässig.

Das Vorhaben liegt innerhalb der verordneten Ortskernabgrenzung der Marktgemeinde Griffen. Das Höchstmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche wird mit 850 m² festgelegt. Die Voraussetzungen des § 32 Abs. 3 K-ROG 2021 sind gegeben.

ad § 11 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.