



## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Poggersdorf  
vom 21.12.2021  
Zahl: 775/031-20/8/2021

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

**„EKZ I Poggersdorf - 04/2020“**

**mit einem Höchstausmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>, wobei ein einzelnes Geschäft eine Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> aufweisen darf**

für die Grundstücke .114 und 998 sowie für Teilflächen der Grundstücke .82 und 461, jeweils KG Pubersdorf (72156), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl.Nr. 23/1995, zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 71/2018, wird, nach erteilter Genehmigung der Kärntner Landesregierung vom 03.08.2022, Zahl 03-Ro-88-1/9-2022, verordnet

### **1. Abschnitt (Allgemeines)**

#### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

1. Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Widmungsänderung (Plan 01 Umwidmungsplan), der zeichnerischen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen.  
Sonstige Erläuterungen und der Anhang Plan 03 Funktionales Konzept sind Projektgrundlagen (z.B. Bestand-Grundlagenforschung, Projektvorhaben, planerische Zielsetzungen, Abklärung Umwelterheblichkeit, Darstellung funktionale

Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem Umland) ohne normative Bindung.

3. Sofern in den Bestimmungen 3. Abschnitt Teilbebauungsplan bzw. in der zeichnerischen Darstellung Plan Teilbebauungsplan 02 nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Poggersdorf vom 05.05.1987, Zahl: 580/031-21/1/87 idgF.

## **2. Abschnitt (Flächenwidmung)**

### § 2

#### Widmungsänderungen

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Poggersdorf wird in der KG Pubersdorf (72156) nachfolgend wie folgt abgeändert:

#### **04/2020**

Umwidmung der Grundstücke .114, 998 und Teilflächen der Grundstücke .82, 461 im Gesamtausmaß von 5.316 m<sup>2</sup>

von Bauland Gemischtes Baugebiet

**in Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie I (EKZ I)**

Verortung siehe Plan 01 Umwidmungsplan.

Das Flächenausmaß der Grundstücke wird gemäß dem digital ermittelten Ausmaß der DKM angegeben.

## **3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

### § 3

#### Mindestgröße der Baugrundstücke, Begrenzung der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird mit 4.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Davon ausgenommen sind Grundstücksteilungen für infrastrukturelle Erfordernisse wie z.B. Verkehrsflächen und Trafostationen.
2. Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Poggersdorf zur Gänze bzw. zum Teil als Bauland gewidmetes Grundstück.

3. Die Begrenzung des Baugrundstückes ergibt sich durch den festgelegten Verordnungsbereich. Der zum Zeitpunkt der Erlassung der Verordnung aktuelle Katasterstand ist für eine Zuordnung als Baugrundstück nicht maßgebend.

#### § 4

##### Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung für den Verordnungsbereich lt. Plan 02 Teilbebauungsplan wird mit der Baumassenzahl (BMZ) von 3,50 festgelegt.
2. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse in m<sup>3</sup> zur Größe des Baugrundstückes in m<sup>2</sup>. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers.

#### § 5

##### Bebauungsweise

1. Als Bebauungsweise ist die offene Bebauung zulässig.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehen und nicht an einer Nachbargrundgrenze errichtet werden.

#### § 6

##### Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Es sind zwei Geschosse mit einer höchstzulässigen Bauhöhe von 11,50 m zulässig. Die max. zulässige Bauhöhe für eine eingeschossige Bebauung wird mit 8,00 m festgelegt.
2. Mindestens zwei Drittel der Grundrissfläche des Erdgeschosses sind zweigeschossig auszuführen.
3. Die Bauhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
4. Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt. Nicht in die Bauhöhe einzubeziehen sind untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Liftüberfahrten und technisch-funktionale Anlagen wie z.B. Kamine, Haustechnikeinrichtungen und Solar-/Photovoltaikanlagen.

## § 7

### Baulinien

1. Baulinien, jene Grenzl意思en innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen, sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Es handelt sich um Kann-Baulinien (keine Anbauverpflichtung).
2. Dachvorsprünge udgl. dürfen über die Baulinien im Ausmaß von maximal 2,00 m vorkragen. Dachvorsprünge innerhalb der Baulinien sind bis zu 4,00 m zulässig.
3. Außerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien sind die Errichtung von baulichen Anlagen für Freiflächen- und Grünraumgestaltungen wie z.B. Böschungsbefestigung, Einfriedung, Rampe, Stiege, Stützmauer, Pavillon, Versickerungseinrichtung, Lärmschutzeinrichtung udgl. sowie untergeordnete Baulichkeiten wie z.B. Trafo, Werbepylon, Müllsammelplatz und Tiefgaragenzufahrt zulässig.

## § 8

### Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen, Parkplätze

1. Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Die festgesetzten Baulinien wandern dann sinngemäß mit.
2. Ergänzend zu den Festlegungen im Abs. 1 sind die Errichtung interner Verkehrserschließungen und die Errichtung von Parkplätzen im Bereich der in Plan 02 festgelegten Baulinien zulässig.
3. KFZ-Abstellplätze sind ausschließlich am Baugrundstück anzuordnen, wobei für je 25 m<sup>2</sup> begonnene Verkaufsfläche mindestens 1 PKW Abstellplatz vorzusehen ist. Im Verordnungsbereich sind max. 55 oberirdische PKW-Abstellplätze zulässig.

## § 9

### Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Dach
  - a) Als Dachform wird für das Flachdach mit max. 5 Grad Neigung festgelegt.
  - b) Die Aufständigung von Werbeaufschriften am Dach ist nicht zulässig.
  - c) Die Dachfläche des Hauptbaukörpers ist intensiv zu begrünen bzw. mit blendarmen Solar- oder Photovoltaikerelementen zu versehen.

- d) Solar- und Photovoltaikmodule sind in die Fassade bzw. die Dachlandschaft zu integrieren, dürfen die Attikahöhe um max. 50 cm überragen und sind blendarm auszuführen. Der Abstand der Solar- und Photovoltaikmodule zur äußeren Dachbegrenzung wird bei einem Überschreiten der Attikahöhe mit 1,00 m festgelegt.
2. Farbgestaltung, Außenfassade
- a) Die Außenfassade hat einer zeitgemäßen Gewerbe-/Geschäftsarchitektur zu entsprechen und ist im Weiß- bis Dunkelgrauspektrum, mit Glasflächen bzw. als blendarme Energiefassade herzustellen. Die Fassadengestaltung ist mit der Baubehörde und der Ortsbildpflegekommission unter besonderer Bedachtnahme auf gestalterische Belange des geschäftlichen Zentrumsbereiches abzusprechen.
- b) Das Setzen von farblichen Akzentuierungen, insbesondere in Verbindung mit einem Corporate Identity des jeweiligen Betriebes, ist zulässig.
- c) Der bestehende Trafo ist mit einer vorgestellten Fassade in Grautönen bzw. mit farblich unbehandelten Holzlattungen zu verkleiden.

## § 10

### Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Außenraumgestaltung

1. Grünflächen und Bepflanzungsgebote sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Bepflanzungen dürfen ausschließlich mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen durchgeführt werden.
2. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bepflanzungsgebote ist in weitgehend linearer Anordnung mindestens alle 8,0 m ein mindestens 3,0 m hoher und heimischer Laubbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen.
3. Die Nutzung von Grünflächen für die schadlose Verbringung von Oberflächenwässern ist zulässig.
4. Je 6 KFZ-Stellplätze ist ein mindestens 2,50 m hoher standortgerechter heimischer Baum zu pflanzen. Vorrangig sind die nachfolgend festgelegten Grünflächen für die Bepflanzungen zu nutzen. Mit Ausnahme von stirnseitig zu Gebäuden angeordneten Stellplätzen haben Parkplätze zumindest an einer Seite an einen mindestens 1,50 m breiten Grünstreifen anzugrenzen. Bei linearer Anordnung ist mindestens nach 8 Stellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter trennender Grünstreifen vorzusehen. Stellplätze, die mit der Stirnseite zueinander angeordnet werden, sind mit einem mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen zu trennen.
5. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern als solche zu erhalten.

6. Im Verordnungsbereich ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig.
7. Die Eingangszone zum Einkaufsmarkt ist differenziert von den Asphaltflächen auszubilden.

## § 11

### Nutzung, Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche

1. Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche für ein Einkaufszentrum der Kategorie I (EKZ I) wird mit 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei ein einzelnes Geschäft eine Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> aufweisen darf.
2. Die Nutzung des Erdgeschosses wird für Verkaufslokale des Einzelhandels (inkl. Lebensmittel), Gastronomiebetriebe und für Dienstleistungsbetriebe (jeweils inkl. branchenüblicher Nebenräumlichkeiten) festgesetzt.
3. Die Nutzung des Obergeschosses umfasst, mit der Ausnahme des Ausschlusses jeglicher Wohnfunktion, keine Einschränkung gegenüber der Zulässigkeit des Bauland Geschäftsgebietes gemäß § 3 Abs. 8 des K-GplG 1995.

## § 12

### Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister

Arnold Marbek

Anlage:

- Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „EKZ I Poggersdorf – 04/2020“ – inkl. Lagepläne und Erläuterung

