

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom 24.01.2024
Zahl: 031-2/2023-10

mit der der **Teilbebauungsplan**

„Althofen - EKZ I Spar 2024“

für die Grundstücke .340, 38/16 und 38/65, jeweils KG Althofen (74001), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 32, 47, 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl.Nr. 59/2021, wird verordnet

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 **Geltungsbereich**

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan 01 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen der Grundstücke .340, 38/16 und 38/65, KG Althofen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext und der planlichen Darstellung Bauungsbedingungen (Plan 01 Teilbebauungsplan)
Die Erläuterungen sind nicht Bestandteil von normativen Festlegungen und dienen insbesondere der Begründung der Verordnungsfestlegungen sowie der Grundlagenforschung und der Darstellung bzw. Beschreibung von funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Stadtverband.
3. Sofern in den Bestimmungen 2. Abschnitt Bauungsbedingungen bzw. in der zeichnerischen Darstellung Plan 01 Teilbebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die

Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Althofen vom 20.02.2017, Zahl: 031-1/BPL/2017.

2. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke, Begrenzung Baugrundstück

Die Grundstücke .340, 38/16 und 38/65, KG Althofen, bilden ein Baugrundstück mit in Summe 5.278 m² (Flächenausmaß lt. GDB und DKM).

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße) angegeben und wird mit 0,60 festgelegt.
2. Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.
3. Geschosse, welche an einer Seite durchschnittlich mehr als 70 cm aus dem angrenzenden projektierten Gelände hervorragen, sind unabhängig der Nutzung in die Berechnung der GFZ zur Gänze einzubeziehen.

§ 4

Bebauungsweise

1. Es sind die offene Bebauungsweise und eingeschränkt auf das Anbauen an bestehenden Gebäuden an der Grundstücksgrenze die halboffene Bebauungsweise zulässig.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
3. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden. Die halboffene Bebauungsweise umfasst auch die gekoppelte Bebauungsweise (das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze von Nebengebäuden, Garagen udgl.).

§ 5 Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Plan 01 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante (EG-FOK fertiger Fußboden) und der Höhe des Firstes bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt.
3. Technische Aufbauten (inkl. deren Einhausungen) dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Kamine und bis zu einer Überschreitung von maximal 0,50 m Belichtungshauben und Photovoltaik Elemente.

§ 6 Baulinien, Abstandsregelung

1. Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher oberirdische Gebäude errichtet werden dürfen.
2. Baulinien gemäß Abs. 1. sind in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt.
3. Vordächer udgl. dürfen auf Eigengrund die Baulinien um bis zu 1,50 m überragen.
4. Ergänzend zu Abs. 2. sind Abstände zu Grundstücksgrenzen wie z.B. für überdachte Stellplätze, Lärmschutzwände, Tiefgaragen, Rampen udgl. im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

§ 7 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Für je 35 m² Verkaufsfläche ist mindestens ein PKW Abstellplatz im Verordnungsbereich vorzusehen.
2. Die Einbindung in das öffentliche Straßennetz ist entsprechend den Auflagen der zuständigen Straßenverwaltung auszuführen.
3. Die Errichtung von überdachten Parkplätzen ist innerhalb der südseitigen Baulinien und in Form von Solar-Carports im Bereich der in in Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegten Nutzungszone Parkplatz zulässig.

§ 8

Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EG-FOK fertiger Fußboden) darf die absolute Höhe 612,65 m Seehöhe über Adria nicht überschreiten.

§ 9

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Zulässige Dachformen und Dachneigungen sind in Plan 01 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die Leuchtreklame darf die Attikahöhe um nicht mehr als 1,40 m überschreiten.
3. Die Fassade ist südseitig überwiegend als Glasfassade und ansonsten im Farbspektrum weiß bis hellgrau herzustellen.

§ 10

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen

Die bestehenden Grünflächen sowie Baum- und Strauchbepflanzungen sind zu erhalten bzw. im Schadensfall gleich- oder besserwertig zu ersetzen.

§ 11

Verkaufsfläche Einkaufszentrum der Kategorie I

Das Höchstausmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche für ein Einkaufszentrum der Kategorie I wird mit 1.000 m² festgelegt.

§ 12

Alternative Energieversorgung

1. Im Bereich der Dachflächen ist eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 60 kWp zu errichten.
2. Die Photovoltaikmodule sind dachgleich mit einer Aufständigung von maximal 30 Grad anzubringen.

3. Abschnitt (Inkrafttreten)

§ 13 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Stadtgemeinde Althofen) in Kraft.

Der Bürgermeister:

Dr. Walter Zemrosser