

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom 11.03.2026
Zahl: 031-2/2025-6

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Althofnerfeld 06/2025“

für Teilflächen des Grundstückes 790/1, KG Althofen (74001), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 47/2025, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom 04.05.2026, Zahl 07-RO-3-27317/2026-22, verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 **Geltungsbereich**

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Flächenwidmung) und der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan).
Die Erläuterungen zur Verordnung beinhalten keine normativen Festlegungen und umfassen insbesondere Erläuterungen zum Vorhaben und zu den Verordnungsbestimmungen, Planungszielsetzungen, gesetzliche Rahmenbedingungen und die Grundlagenforschung.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen wird wie folgt abgeändert:

06a/2025

Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes 790/1, KG Althofen (74001),
im Ausmaß von **21.171 m²**
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in **Bauland Gewerbegebiet – Vorbehalt nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG
bestimmt.**

06b/2025

Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes 790/1, KG Althofen (74001),
im Ausmaß von **6.780 m²**
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in **Bauland Geschäftsgebiet.**

06c/2025

Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes 790/1, KG Althofen (74001),
im Ausmaß von **723 m²**
von Bauland Gewerbegebiet – Vorbehalt nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG
bestimmt
in **Bauland Geschäftsgebiet.**

06d/2025

Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes 790/1, KG Althofen (74001),
im Ausmaß von **1.405 m²**
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in **Verkehrsfläche – Allgemeine Verkehrsfläche.**

Für Teilflächen des Grundstückes 790/1, KG Althofen (74001), wird der
Widmungsrechtsbestand **Bauland Gewerbegebiet – Vorbehalt nicht für UVP-
Vorhaben gemäß K-UPG** übernommen (Fläche 06e/2025 gemäß Plan 01
Umwidmungsplan).

Verortung siehe jeweils Plan 01 Umwidmungsplan.

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke, Begrenzung Baugrundstück

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 1.000 m² festgelegt. Davon ausgenommen sind Grundstücksteilungen für infrastrukturelle Einrichtungen wie z.B. Trafostationen.
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Bebauungen vorgesehenes Grundstück. Überbaute Grundstücksgrenzen gelten als ein Baugrundstück.
3. Die im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Grenze des Planungsraumes (= Verordnungsraum) ist gleichzeitig die äußerst mögliche Begrenzung der Baugrundstücke. Der zum Zeitpunkt der Erlassung der Verordnung aktuelle Katasterstand ist für die Zuordnung als Baugrundstück nicht maßgebend.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung und das Mindestausmaß einer baulichen Ausnutzung eines Baugrundstückes werden mit der Baumassenzahl (BMZ) festgelegt. Die BMZ wird in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse (Bauvolumen) in m³ zur Größe des Baugrundstückes in m². Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers.

§ 5

Bebauungsweise

1. Als Bebauungsweise sind die offene und 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). Eine Überbauung von Grundstücksgrenzen gilt als offene Bebauungsweise.
3. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn innerhalb des Verordnungsbereiches auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude gemeinsam an einer seitlichen Grenze überwiegend aneinandergesetzt werden,

nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden. Ein einseitiges Anbauen an die Grundstücksgrenze stellt keine halboffene Bebauungsweise dar.

§ 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit 12,00 m festgelegt.
2. Die Bauhöhe wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (z.B. Dachfirst oder Attika bei Flachdach).
3. Für technisch und funktional bedingte Bau- bzw. Anlagenteile wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Kamine, Belichtungshauben darf im technisch erforderlichen Ausmaß die höchstzulässige Bauhöhe überschritten werden.
4. Die maximal zulässige Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante darf das fertige Niveau (Oberkante Asphaltsschicht) der angrenzenden Erschließungsstraße, welche in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt ist, um maximal 0,50 m überschreiten.

§ 7 Baulinien

1. Baulinien, jene Grenzlinien innerhalb welcher oberirdische Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, sind in der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Es handelt sich um Baulinien ohne Anbauverpflichtung. Ergänzungen und Abweichungen sind in Abs. 2 bis 6 festgelegt.
2. Zu den an den Verordnungsbereich angrenzenden Grundgrenzen dürfen die Abstandsflächen der Kärntner Bauvorschriften nicht unterschritten werden. Die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien (Kennzeichnung mit K-BV) gelten für diesen Bereich als Mindestabstand. In Abhängigkeit der maßgebenden Schattenpunkte ist der festgelegte Mindestabstand entsprechend zu vergrößern.
3. Vordächer, Dachvorsprünge udgl. dürfen, sofern nicht gesondert festgelegt, auf Eigengrund die Baulinien um maximal 1,30 m überragen.
4. Im Bereich innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien gelten die Abstandsrichtlinien der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) § 4 bis 10. Für Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m wird für diese Bereiche der Mindestabstand zur Grundgrenze mit 1,00 m festgelegt.

5. Zu den in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Verkehrsflächen wird, sofern keine Grünfläche im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt ist, für Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m der Mindestabstand mit 1,00 m (gemessen von der Dachkante) festgelegt.
6. Die Abstandsflächen gemäß K-BV § 4 bis 10 können für Gebäude innerhalb eines Baugrundstückes verringert werden, sofern öffentliche Interessen wie der Sicherheit, der Gesundheit und des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Erschließungsstraße sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Geringfügige Änderungen (Abweichungen bis maximal 3,00 m) des Verlaufes der Verkehrsflächen sind, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Die im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien wandern sinngemäß mit.
2. Ergänzend zu den Festlegungen im Abs. 1 sind interne Verkehrserschließungen zulässig.
3. PKW-Abstellplätze sind am Baugrundstück bzw. im Verordnungsbereich im Mindestausmaß wie folgt vorzusehen:
 - a) Je Mitarbeiter vor Ort ein Abstellplatz. Bei einem Dreischichtbetrieb ist die dritte Schicht nicht zu berücksichtigen.
 - b) Für je 40 m² Verkaufsfläche mindestens 1 PKW Abstellplatz.
 - c) Sonstige Stellplätze und PKW-Abstellplätze für sonstige Nutzungen sind im Bauverfahren entsprechend den abschätzbaren betrieblichen Gegebenheiten vorzuschreiben. Im begründeten betrieblichen Einzelfall ist entsprechend dem abschätzbaren Bedarf eine Reduzierung der in lit a) und lit b) festgelegten Stellplätze zulässig.
4. Die KFZ-Erschließung eines Baugrundstückes ist von den in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Erschließungsstraßen mit in Summe maximal zwei Anbindungen zulässig. Eine direkte Zufahrt von Parkplätzen (inkl. Carports, Garagen udgl.) von diesen Erschließungsstraßen ist nicht zulässig.
5. Die im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Verkehrsflächen mit einer Mindestbreite von 10,00 m umfassen die Errichtung eines von der Fahrbahn getrennten kombinierten Geh- und Radweges.

§ 9

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Als Dachform sind Satteldächer bis 20 Grad Neigung, Pultdächer bis maximal 15 Grad Neigung und Flachdächer bis maximal 5 Grad Neigung zulässig.
2. Mindestens 50 % der Fläche von Flachdächern von Hauptgebäuden und mindestens 25 % von sonstigen Dachflächen von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen bzw. mit Solarmodulen und/oder PV-Modulen, welche dachparallel anzuordnen sind bzw. die Attikahöhe um maximal 50 cm überragen, zu versehen.
3. Die Fassaden (inkl. allfälliger Rolltore) der Hauptbaukörper sind mit Grautönen, mit Erdtönen, mit Glas bzw. mit farblich unbehandeltem Holz herzustellen und mit der Baubehörde abzustimmen. Ab einer Gebäudelänge von 40 m sind die Fassaden aufgelockert zu strukturieren. Farbliche Akzentuierungen der Fassaden sind in Absprache mit der Baubehörde zulässig.
4. Unabhängig der Festlegungen in Abs. 5 sind Energiefassaden wie z.B. PV-Module im Farbspektrum dunkle Grautöne (inkl. schwarz) zulässig.
5. Die Überdachung von PKW-Abstellplätzen ist nur in Form von Solarparkplätzen (Dachfläche zu mindestens 75 % mit PV-Modulen bestückt), welche gruppenweise und einheitlich herzustellen sind, zulässig. Davon ausgenommen sind PKW-Abstellplätze, welche an ein Gebäude mit einem Abstand – gemessen ab Beginn des Parkplatzes - von maximal 3,00 m angrenzen.

§ 10

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

1. Mindestens 10 % der Flächen der Baugrundstücke sind als Grünanlage auszubilden. Als Grünanlage gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, welche am Baugrundstück frei zugänglich sind. Überbaute, überdachte und mit Belägen (inkl. Rasenverbundsteine udgl.) versehene Flächen sowie begrünte Dachflächen gelten nicht als Grünflächen.
2. Die im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Grünfläche darf für die Errichtung von Geh- und Radwegen und für Betriebszufahrten gemäß § 8 Abs. 4 gequert werden.
3. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten linearen Bepflanzungsgebote ist, unter Berücksichtigung Abs. 2, in weitgehend linearer Anordnung alle 8,0 m ein mindestens 3,0 m hoher heimischer Laubbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Die natürliche Wuchshöhe der Bäume hat mindestens 15 m zu betragen.

4. Mit Ausnahme von stirnseitig zu Gebäuden angeordneten Stellplätzen haben 80 % der Parkplätze je Baugrundstück zumindest an einer Seite an einen mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen anzugrenzen. Je acht Parkplätze ist mindestens ein Baum am Baugrundstück nachzuweisen. In linearer Anordnung ist nach 8 Parkplätzen ein 1,50 m breiter Grünstreifen, welcher mit einem Baum zu bepflanzen ist, vorzusehen. Baumbepflanzungen haben sinngemäß den Bestimmungen Abs. 3 zu entsprechen.
5. Nicht überdachte PKW-Abstellplätze udgl. sind mit Rasenverbundsteinen auf versickerungsfähigen Unterbau bzw. mit versickerungsmäßig zumindest gleichwertigen Materialien herzustellen.
6. Bepflanzungen und Grünanlagen haben auf Basis eines Grünanlagen- und Bepflanzungsplanes zu erfolgen, welcher Bestandteil des Bauverfahrens ist.
7. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern sind als solche auch dauerhaft zu erhalten.

§ 11

Art der Nutzung, Nutzungseinschränkungen

1. In der Bebauungszone 1 (Grundwidmung Bauland Gewerbegebiet) ist die Realisierung von UVP-pflichtigen Vorhaben entsprechend der Festlegung des Vorbehaltes „Nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt“ nicht zulässig. Mit Ausnahme von Abs. 3 und 4 sind ansonsten alle Nutzungen zulässig, welche der Widmung Bauland Gewerbegebiet gemäß § 20 des K-ROG 2021, i.d.g.F. LGBL. Nr. 47/2025, entsprechen.
2. In der Bebauungszone 2 (Widmung Bauland Geschäftsgebiet) sind mit Ausnahme jeglicher Wohnfunktionen und Abs. 3 und 4 all jene Nutzungen zulässig, welche der Widmung Bauland Geschäftsgebiet gemäß § 21 des K-ROG 2021, i.d.g.F. LGBL. Nr. 47/2025, entsprechen.
3. Im Verordnungsbereich generell nicht zulässig sind extensive Flächennutzungen wie z.B. Materiallagerplätze, die Sammlung und Behandlung von Abfällen, die Zwischenlagerung und Aufbereitung von Materialien wie z.B. Schotter, Straßenaufbruch, Betonabbruch, Bauschutt, Holz, die Errichtung von Asphalt- und Betonmischanlagen, Auslieferungslager, Abstellplätze in Form von Auto-, Kran- und Baggerverleih, Garagenpark, Lagerboxen und LKW-Abstellplätze außerhalb einer betrieblich bedingten Nutzung vor Ort.
4. Als Schallschutzmaßnahmen für Verwaltungs- und Bürogebäude werden ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5, Kapitel 2.2.4 (Verwaltungs- und Bürogebäude) festgelegt. Der maßgebende Außenlärmpegel ist im Bauverfahren festzulegen.

§ 12
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung im Internet (elektronisches Amtsblatt der Stadtgemeinde Althofen) in Kraft.

Der Bürgermeister:

Dr. Walter Zemrosser