

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Klein St. Paul
vom 27.03.2025
Zahl: 031-2/2025/01b

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Klein St. Paul – Sparmarkt 02a/2024“

für Teilflächen des Grundstückes 154/1, KG Klein St. Paul (74115), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, idgF. LGBl. Nr. 17/2025, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom 27.05.2025, Zahl 15-RO-58-37709/2025-9, verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 **Geltungsbereich**

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Umwidmungsplan) und der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 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 Siedlungsverband.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 **Flächenwidmung**

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Klein St. Paul wird wie folgt abgeändert:

02a/2024

Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes 154/1, KG Klein St. Paul (74115)
im Ausmaß von 4.639 m²
von Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet
in **Bauland Geschäftsgebiet**

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3 **Mindestgröße der Baugrundstücke**

1. Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 4.000 m² festgelegt. Davon ausgenommen sind Grundstücke für infrastrukturelle Erfordernisse wie z.B. Verkehrsflächen und Trafos.
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 01 Umwidmungsplan als Bauland Geschäftsgebiet gewidmetes Grundstück.

§ 4 **Bauliche Ausnutzung**

1. Die maximale bauliche Ausnutzung wird über die Geschößflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschößflächen zur Fläche des Baugrundstückes) angegeben und mit 0,6 festgelegt.
2. Die Geschößfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschöße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie mit Einbeziehung der Grundflächen von Loggien, Laubengängen und ähnlicher zumindest fünfseitig umschlossener Gebäude bzw. Gebäudeteile.
3. Geschöße, deren Geschößoberkanten (Rohfußboden des darüberliegenden Geschößes) an zumindest einer Seite durchschnittlich mehr als 1,00 m über dem projektierten Gelände hervorragen, sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.

§ 5 Bebauungsweise

1. Die Bebauung hat in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).

§ 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 6,80 m und mit der Absoluthöhe 617,50 m über Adria 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 im erforderlichen Ausmaß dann überschreiten, wenn damit keine Überschreitung der Schattenpunkte des Gebäudes verbunden ist. Von der Beschränkung der Überschreitung sind Kamine und ähnliche Anlagen ausgenommen.

§ 7 Baulinien, Abstandsflächen

1. Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher oberirdische Gebäude errichtet werden dürfen.
2. Baulinien sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
3. Vordächer udgl. dürfen auf Eigengrund die Baulinien um bis zu 1,30 m überragen.
4. Außerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien sind Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen mit einer Bauhöhe von maximal 3,50 m zulässig. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze wird mit 3,00 m festgelegt. Für Solar-Carports gemäß § 8 Abs. 3 wird der Mindestabstand mit 2,00 m festgelegt.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Für je 35 m² begonnene Verkaufsfläche ist mindestens ein PKW Abstellplatz im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Zone Parkplatz Spar zu errichten. Die Parkplätze dürfen in die direkt angrenzenden Baulinien hineinragen.
2. Die Anbindung des Einkaufsmarktes für den KFZ-Verkehr hat ausschließlich über die B92 Görtschitztal Straße zu erfolgen. Der zulässige Anbindungsbereich ist in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Die Anbindung ist entsprechend den Auflagen der zuständigen Straßenverwaltung auszuführen.
3. Die Errichtung von überdachten Parkplätzen in Form von sogenannten Solar-Carports ist im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien und im Bereich der festgelegten Nutzungszone Parkplatz Spar zulässig. Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit 3,50 m festgelegt. Die Solar-Carports sind gruppenweise und einheitlich zu errichten.

§ 9

Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante (EG-FOK fertiger Fußboden) des Verkaufsraumes wird bei einem Spielraum von +/- 0,15 m mit 610,80 m über Adria festgelegt.

§ 10

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Dach
 - a) Als Dachform wird das Flachdach mit max. 5 Grad Neigung festgelegt.
 - b) Für Vordächer und überdachte Stellplätze sind auch Pultdächer bis 15 Grad Neigung zulässig.
 - c) Entsprechend der Corporate Identity des Einkaufsmarktes ausgeführte Werbeschilder dürfen die Attikahöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Es sind maximal drei Werbeschilder zulässig.
 - d) Flachdächer von Gebäuden mit einer Bauhöhe von mehr als 4,00 m sind im Mindestausmaß von 50 % der Dachfläche (exklusive Vordächer) intensiv zu begrünen oder mit blendarmen Photovoltaikelementen, welche in Summe eine Leistung von mindestens 60 kWp aufweisen, zu versehen.
2. Farbgestaltung, Außenfassade
 - a) Die Außenfassade hat einer zeitgemäßen Geschäftsarchitektur zu entsprechen und ist wahlweise mit Erdfarben, im Weiß- bis

- Dunkelgrauspektrum, mit Holz- und Glasflächen bzw. als blendarme Energiefassade herzustellen.
- b) Die Fassadengestaltung ist mit der Baubehörde unter besonderer Bedachtnahme auf gestalterische Belange der Ortsdurchfahrt Klein St. Paul abzusprechen.
 - c) Das Setzen von farblichen Akzentuierungen, insbesondere in Verbindung mit einem Corporate Identity des Einkaufsmarktes, ist zulässig.
3. Am Baugrundstück ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig.

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

1. Mindestens 10 % der Fläche des Verordnungsbereiches sind als unversiegelte Grünfläche herzustellen. Rasenverbundsteine udgl. gelten nicht als Grünanlage.
2. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten linearen Bepflanzungsgebote ist in weitgehend linearer Anordnung alle 6,0 m bis 8,0 m ein mindestens 3,0 m hoher heimischer Laub- bzw. Obstbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Die Wuchshöhe der Bäume hat mindestens 15 m zu betragen.
3. Im Bereich der PKW-Abstellflächen, welche nicht direkt an im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Grünflächen angrenzen bzw. stirnseitig zum Einkaufsmarkt errichtet werden, ist je 6 PKW-Stellplätze ein ortstypischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß den Bestimmungen Abs. 2 zu pflanzen. Eine Bepflanzung mittels ausreichend dimensionierten Baumscheiben ist zulässig.
4. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern als solche auch dauerhaft zu erhalten.
5. Die Bepflanzungen haben auf Basis eines Bepflanzungsplanes zu erfolgen, welcher Bestandteil des Bauverfahrens ist.
6. Geländeanpassungen zum Zwecke der Bebauung gemäß den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung sind zulässig. Stützmauern zur Geländemodellierung sind so weit wie möglich zugunsten von verlaufenden und begrünten Böschungen zu vermeiden.
7. Die Errichtung von Anlagen zur schadlosen Verbringung von Oberflächenwässern udgl. ist im gesamten Verordnungsbereich zulässig.

§ 12
Nutzungen

1. Als zulässige Nutzungen werden ein Verkaufslokal des Einzelhandels, in dem mehrere Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden, sowie branchenübliche Nebeneinrichtungen wie z.B. Personalräume, Lagerräume, Laderampe, Trafik, Bäckerei, Gastronomie und Cafe festgelegt.
2. Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche wird mit 600 m² festgelegt.

4. Abschnitt (Inkrafttreten)

§ 13
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Marktgemeinde Klein St. Paul) in Kraft.

Die Bürgermeisterin:

Gabriele Dörflinger

nicht erforderlich.