



## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Gemeinde Lendorf vom 20.12.2021, Zahl B-2021-1286-00166, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 14.06.2022, Zl. 03-Ro-64-1/4-2022, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„Gewerbegebiet Freßnitz - Neuverordnung“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

#### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

##### **§ 1**

##### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der Verordnungstext vom 12.11.2021
  - b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1, Blätter 1 bis 7) vom 12.11.2021
  - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0616-0313 vom 13.10.2021
  - d) Der Erläuterungsbericht vom 13.10.2021

##### **§ 2**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Die Verordnung gilt für die Vollflächen der Parzellen Nr. 1115/1, 1134/1, 1134/2, 1134/3, 1134/5, 1134/6, 1134/7, 1134/8, 1134/9, 1134/10, 1134/11, 1134/12, 1135/1, 1140/2, 1140/3, 1140/4, 1140/5 und 1140/6 sowie die Teilflächen der Parzellen Nr. 1133/1, 1133/2, 1134/4, 1168/2, 1189/1 und 1782/11, alle KG Lendorf (73407) mit einer Gesamtfläche von ca. 78.057 m<sup>2</sup>.

## II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

### § 3

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lendorf wird folgend geändert:

##### **12a/2021**

Umwidmung der Teilflächen der Parzellen Nr. 1134/2, 1168/2 und 1189/1, alle KG Lendorf, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Gewerbegebiet“ im Ausmaß von ca. 3.104 m<sup>2</sup>.

##### **12b/2021**

Umwidmung der Teilflächen der Parzellen 1133/1 und 1134/2, alle KG Lendorf, von bisher „Bauland - Sondergebiet - Fahrtechnikzentrum“ in „Bauland - Gewerbegebiet“ im Ausmaß von ca. 255 m<sup>2</sup>.

##### **12c/2021**

Umwidmung der Parzelle Nr. 1134/8 sowie der Teilflächen der Parzellen Nr. 1133/1, 1134/7 und 1140/3, alle KG Lendorf, von bisher „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - am Gewässer“ in „Bauland - Gewerbegebiet“ im Ausmaß von ca. 1.397 m<sup>2</sup>.

##### **12d/2021**

Umwidmung der Teilflächen der Parzellen Nr. 1134/4 und 1135/1, alle KG Lendorf, von bisher „Bauland - Gewerbegebiet - Aufschließungsgebiet“ in „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - am Gewässer“ im Ausmaß von ca. 1.858 m<sup>2</sup>.

##### **12e/2021**

Umwidmung der Teilfläche der Parzelle Nr. 1782/11, KG Lendorf, von bisher „Ersichtlichmachungen - Bundesstraße - Bestand“ in „Bauland - Gewerbegebiet“ im Ausmaß von ca. 216 m<sup>2</sup>.

##### **12f/2021**

Umwidmung der Teilflächen der Parzelle Nr. .86/4, 1116/1, 1135/2, 1768, KG Lendorf, von bisher „Bauland - Gewerbegebiet - Aufschließungsgebiet“ in „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ im Ausmaß von ca. 1.156 m<sup>2</sup>.

### III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

#### § 4

##### Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke im Sinne des § 7 des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/68 idgF., die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt:

Bauweise	Bauland Gewerbegebiet
a) bei offener Bauweise	1.000 m <sup>2</sup>
b) bei halboffener Bauweise	850 m <sup>2</sup>
c) bei geschlossener Bauweise	750 m <sup>2</sup>

- (3) Die im Abs. 2 festgelegten Mindestgrundstücksgrößen können, insbesondere auch im Falle der Schaffung neuer Baugrundstücke durch Teilung unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite und -tiefe eine Bebauung unter Einhaltung der Bestimmungen der §§ 4 - 10 der Kärntner Bauvorschriften (LGBl. Nr. 56/1985 idgF.) über die Abstandsflächen möglich ist und Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Grundstücke und Grundstücksteile, welche durch eine Verkehrsfläche (gem. § 7) getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.  
  
Das jeweilige Ausmaß von Verkehrsflächen in der gem. § 7 erforderlichen Breite ist auf die Größe von Baugrundstücken nicht anzurechnen.
- (5) Den betrieblichen Anforderungen entsprechend, können mehrere Parzellen zu einem Grundstück zusammengeführt werden.

#### § 5

##### Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl (BMZ), das ist das Verhältnis der Baumasse zur Baugrundstücksgröße, angegeben, wird mit 5,0 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Garagen, Nebengebäude und Flugdächer (überdachte Flächen) sind in die Berechnung der BMZ einzubeziehen.
- (3) Grundflächen, die für Anlagen von Energieversorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.), Carports, Müllräume, Fahrradabstellplätze sowie Sonnenschutz-

dächer, überdachte Kellerstiegen/Tiefgarageneinfahrten sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

- (4) Carports stellen „überdachte Stellplätze“ dar, welche bezogen auf die Seitenwände mehrheitlich offen sind.

## **§ 6**

### **Bebauungsweise**

- (1) Die Bebauung hat in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen.
- (2) Aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstücke, die in einem Besitzstand stehen, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.

## **§ 7**

### **Maximale Höhe der Bebauung**

- (1) Für Betriebs- und Bürogebäude wird die maximale Höhe (über dem angrenzenden Geländeniveau) der Dachoberkante mit 12 m festgelegt.
- (2) Silos dürfen eine Höhe von 13 m nicht überschreiten. Technische Aufbauten auf den Silos sind im Ausmaß bis max. 2,5 m zulässig.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Einfriedungen können auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Maximalhöhe der Einfriedungen beträgt 2,0 m.

## **§ 9**

### **Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Das Mindestausmaß des Straßenquerschnittes für die Erschließungsstraße beträgt 8 m.

## **§ 10**

### **Dachformen, Firstrichtung**

- (1) Als Dachformen sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.
- (2) Für Satteldächer wird die Hauptfirstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes festgelegt.
- (3) Für symmetrische Satteldächer wird die Dachneigung mit 5 - 25 ° festgelegt. Einfache Pultdächer mit derselben Neigung bzw. Kombinationen beider Dachformen sind zulässig.

## **§ 11**

### **Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen**

- (1) Auf eine fachgerechte Bepflanzung (privat, öffentlich) der Grünflächen mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen ist mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Gewerbeparkes besonderes Augenmerk zu legen.
- (2) Am Gesamtgrundstück sind im Ausmaß von mindestens 20 % der Grundfläche Grünflächen auszuweisen.
- (3) Mindestens 40 % der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Straßen sind in einer Breite von mindestens 1,5 m als Pflanzstreifen auszuführen.
- (4) Entlang der Außengrenzen einer Betriebsstätte sind mindestens alle 15 m 1 Laubbaum (ortstypische Baumarten mit einem Stammdurchmesser von 8 - 12 cm) zu pflanzen.

## **§ 12**

### **Art der Verwendung der Grundstücke**

- (1) Die Nutzung wird mit gewerblichen Betrieben festgelegt (inklusive dazugehöriger Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude), die eine Arbeitsplatzdichte (Beschäftigte pro Hektar Betriebsfläche) von mindestens 20 Beschäftigten pro Hektar Betriebsfläche in der Gemeinde nachweisen können und die nach § 3 Absatz (3) und (7) des Ktn. Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995 i.d.g.F.- die Umgebung durch örtlich unzumutbare Umweltbelastungen, insbesondere durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung möglichst nicht beeinträchtigen.
- (2) Deziert nicht errichtet werden dürfen Wohnbauten. Wohnungen innerhalb eines Verwaltungsgebäudes dürfen nur dann eingerichtet werden, wenn deren unbedingte Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung und Sicherung des Betriebes glaubhaft nachgewiesen werden kann und diese ständig dem Gewerbebetrieb zugeordnet bleiben.

- (3) Betriebe, deren Firmensitz nicht am Areal der Gewerbezone liegt, dürfen im Planungsraum keine Lagerstätten für Schrott, Holz, Sande, Erden, Steine u. dgl. betreiben.

### **§ 13**

#### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Die Verordnungen vom 24.03.2000, Zl. 031-2/GewG-Fr/4/1998 „Gewerbegebiet Freßnitz“, vom 03.06.2005, Zl. 031-2/GewG-Fr/1/2005 „Gewerbegebiet Freßnitz“ (1. Revision) und vom 19.02.2015, Zl. 031-2/GewG-Fr/2/2015 „Gewerbegebiet Freßnitz“ (2. Revision) treten außer Kraft.

Für den Gemeinderat  
Die Bürgermeisterin

Marika Lagger-Pöllinger