



## **Verordnung**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Steinfeld

vom 15.02.2022, Zl. 031-01/2021,

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Theurl II – Endausbau“ erlassen wird

Auf Grund der Bestimmungen des § 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

### **I. Abschnitt - Allgemeines**

#### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke Nr. 456, 465, 475, 477, 486, 1486 tlw., 1488 tlw., 1489 tlw., 1491 tlw., 1492/1 tlw., 1494/1, 487/1, alle KG Steinfeld, mit einer Gesamtfläche von ca. 112.841 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerische Darstellungen in der Anlage 1 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes und in der Anlage 2 über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

### **II. Abschnitt - Flächenwidmung**

#### **§ 2**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Steinfeld wird insofern geändert, als unter den Punkten

7a/E3.1/2021 die Umwidmung der Grundstücke 456 tlw. (15.434 m<sup>2</sup>), 465 tlw. (17.025 m<sup>2</sup>) und 1489 tlw. (540 m<sup>2</sup>), alle KG Steinfeld, im Ausmaß von insgesamt ca. 32.999 m<sup>2</sup> von bisher Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland Industriegebiet,

7b/E3.1/2021 die Umwidmung der Grundstücke 456 tlw. (3.632 m<sup>2</sup>), 465 tlw. (115 m<sup>2</sup>) und 1489 tlw. (48 m<sup>2</sup>), alle KG Steinfeld, im Ausmaß von insgesamt ca. 3.795 m<sup>2</sup> von bisher Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Grünland Immissionsschutzbauten,

7c/E3.1/2021 die Umwidmung der Grundstücke 456 tlw. (819 m<sup>2</sup>), 465 tlw. (620 m<sup>2</sup>), 1486 tlw. (237 m<sup>2</sup>), 1488 tlw. (646 m<sup>2</sup>), 1489 tlw. (13 m<sup>2</sup>), alle KG Steinfeld, im Ausmaß von insgesamt ca. 2.335 m<sup>2</sup> von bisher Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in allgemeine Verkehrsfläche,

festgelegt wird.

### **III. Abschnitt - Bebauungsbedingungen**

#### **§ 3**

#### **Mindestgröße und Begrenzung der Baugrundstücke**

- (1) In den Verordnungsbereichen 1, 4 und 5 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 50.000 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (2) Im Verordnungsbereich 2 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 3.000 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (3) Im Verordnungsbereich 3 wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 1.000 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (4) Die Begrenzung der Baugrundstücke erfolgt durch die Bildung der Einzelgrundstücke, für welche hinsichtlich ihrer Mindestgröße die Bestimmungen in den Absätzen (1) bis (3) zu berücksichtigen sind.
- (5) Ausgenommen von den Bestimmungen der Abs. (1) bis (4) sind Grundstücke für Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (z. B. Trafostation, Wegeparzelle etc.).

#### **§ 4**

#### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.
- (2) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis des Volumens aller Gebäude (Kubikmeter Baumasse) zur Fläche des Baugrundstückes.
- (3) In die Berechnungen zur Ermittlung der BMZ sind neben den Gebäuden sämtliche volumensbildende Bauwerke zu berücksichtigen, auch wenn diese lediglich eine Überdachung ohne Seitenwände aufweisen.
- (4) Im Verordnungsbereich 1 wird die maximal zulässige BMZ mit 9,0 festgelegt.
- (5) Im Verordnungsbereich 5 wird die maximal zulässige BMZ mit 5,0 festgelegt.
- (6) In den Verordnungsbereichen 2, 3 und 4 wird die maximal zulässige BMZ mit 3,0 festgelegt.

#### **§ 5**

#### **Bebauungsweise**

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird die offene oder halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude unter Einhaltung von Abständen zu den Baugrundstücksgrenzen allseits freistehend errichtet werden. Bei

der halboffenen Bebauungsweise werden Gebäude einseitig an einer Baugrundstücksgrenze angebaut.

## **§ 6 Bauhöhe**

- (1) Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden oder baulichen Anlagen wird durch relative Höhenangaben in Metern - ausgehend von der FOK auf E00 des jeweiligen Baukörpers - bestimmt.
- (2) Im Verordnungsbereich 1 beträgt die maximal zulässige Höhe für Gebäude oder bauliche Anlagen 17,00 m.
- (3) In den Verordnungsbereichen 2 und 5 beträgt die maximal zulässige Höhe für Gebäude oder bauliche Anlagen 15,00 m.
- (4) Im Verordnungsbereich 4 beträgt die maximal zulässige Höhe für Gebäude oder bauliche Anlagen 10,00 m.
- (5) Im Verordnungsbereich 3 beträgt die maximal zulässige Höhe für Gebäude oder bauliche Anlagen 9,00 m.
- (6) Im Verordnungsbereich 1 ist zusätzlich die Errichtung von vier Speichersilos mit einer maximal zulässigen Höhe von 30,00 m erlaubt. Mit dem Zeichen → V wird in der Anlage 2 (zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen) darauf hingewiesen.
- (7) Ausgenommen von den Bestimmungen der Abs. (2), (3), (4) und (5) sind bauliche Anlagen, bei welchen technisch bedingt die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschritten werden (z. B. Be- und Entlüftungssysteme, Krananlagen etc.).

## **§ 7 Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die Erschließung (Zufahrt Werksgelände) erfolgt im Osten über die bestehende Gemeindestraße.
- (2) Im Rahmen der internen Aufschließung des Projektgebietes sind die Bestimmungen der RVS betreffend die Errichtung von Fahrbahnen und Wendeanlagen für LKW mit Anhänger zu berücksichtigen.
- (3) Im Projektgebiet sind 130 normgerechte PKW-Abstellplätze für MitarbeiterInnen und BesucherInnen zu errichten.

## **§ 8 Baulinien**

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ersetzen nicht die Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der Kärntner Bauordnung 1996.

- (4) Gebäude oder bauliche Anlagen zur Errichtung von infrastrukturelle Einrichtungen (z. B. Straßen, Wege, Abstellplätze) und von Lärmschutzbauten sowie zur Freiflächengestaltung sind auch außerhalb der festgelegten Baulinien erlaubt.
- (5) Die Errichtung von Werbepylonen ist auch außerhalb der festgelegten Baulinien möglich.

## **§ 9**

### **Art der Nutzung von Gebäuden**

- (1) In den Verordnungsbereichen 1 und 2 sind die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen zur industriell geprägten Verarbeitung von Holz erlaubt.
- (2) Im Verordnungsbereich 3 ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen in Form von gewerblichen Emissionsschutzbauten und von Gebäuden für die Betriebsverwaltung (Betriebsleiterwohnung, Büroräumlichkeiten, Lager etc.) erlaubt.
- (3) In den Verordnungsbereichen 4 und 5 ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für Abstellplätze, Lagerung und für die Oberflächenwasserversickerung erlaubt.
- (4) Mit dem Zeichen → V wird in der Anlage 2 (zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen) auf die Bestimmungen in den Abs. (1) bis (3) hingewiesen.

## **§ 10**

### **Grüngestaltung**

- (1) Grundsätzlich sind in den Randbereichen des Projektgebietes heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen bzw. in Bereichen mit wesentlichen Sichtbeziehungen (nordseitig) diese teilweise zu verbuschen, sodass künftig ein strukturierendes „Grünband“ das Projektgebiet einfasst und die Trennung von den dahinterliegenden Wohngebieten verstärkt.
- (2) Ostseitig ist das Buschwerk entlang des Ortsgerinnes möglichst zu erhalten und zu ergänzen.
- (3) Westseitig ist eine entsprechende Sichtschutzpflanzung umzusetzen.
- (4) Die Bepflanzungsmaßnahmen sind vorzugsweise auf den Flächen, die mit Bepflanzungsgebot belegt sind, vorzunehmen.
- (5) Im Detail sind Bepflanzungsmaßnahmen in einem Bepflanzungsplan, welcher behördlich zu genehmigen ist, festzulegen (heimische Baum- und Straucharten, deren Qualität sowie Anzahl und Situierung).
- (6) Art und Ausmaß der Bepflanzungsmaßnahmen sind im Rahmen des Bauverfahrens (Naturschutzverfahren) abzuhandeln.

## **§ 11**

### **Baugestaltung**

- (1) Bevorzugte Materialien sind: Beton (vorzugsweise im unteren Drittel der Fassade), Glas, Trapezblech und Holz
- (2) Großflächigen Fassaden sind durch vertikale Lichtschlitze (Glas) zu unterteilen.
- (3) Nordseitig sollen die Fassaden weitgehend geschlossen bleiben.

- (4) Grelle Farben und reflektierende Materialien (Ausnahme: Glas zur Belichtung) sind zu vermeiden.
- (5) Deckungsmaterialien und Elemente zur Gewinnung von Sonnenenergie dürfen keine unzumutbaren Spiegelungen im Nachbarschaftsbereich verursachen.

## **§ 12**

### **Schallemissionsgrenzwerte**

- (1) Die Schallemissionsgrenzwerte, Lage und Ausmaß der Teilflächen FLQ 1 – FLQ 8 sowie die zu errichtenden Lärmschutzbauten sind in der Anlage 2 (zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen) festgelegt.
- (2) Von der Lage der zu errichtenden Lärmschutzbauten kann innerhalb der Fläche mit Bepflanzungsgebot abgewichen werden. Mit dem Zeichen → V wird in der Anlage 2 (zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen) darauf hingewiesen.
- (3) Die auf den Teilflächen FLQ 1 – FLQ 8 angeführten maximalen, flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{wA}$  in dB(A)/m<sup>2</sup> und die projektierten Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzbauten) entlang der nordöstlichen und nördlichen Widmungsgrenze sind verbindliche Grundlagen für alle betrieblichen Nutzungen im Planungsgebiet.

## **IV. Abschnitt**

### **§ 13**

#### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Steinfeld in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der Teilbebauungsplan „Theurl – Produktionsstandort Steinfeld 1. Ausbaustufe“ vom 12.04.2019, Zl. 031-1/2019 sowie der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Steinfeld vom 11.09.2015, Zahl 031-0/15 außer Kraft.

Steinfeld, am 15.02.2022

Der Bürgermeister:

Ewald Tschabitscher