

**MARKTGEMEINDE
FINKENSTEIN AM FAAKER SEE**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

„INDUSTRIEPARK FÜRnitz – BEREICH 4“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 - 51 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr. 251, 269, 271 und
Teilflächen der Parzellen Nr. 250, 254/5, 272, 274 und 1193/1
alle KG Fürnitz (75413)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
DI ANDREAS MAITISCH
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
Raumplanung und Raumordnung

MAI 2022

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom 13.10.2022,
Zl.: 034/st/22/239, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und
Bebauungsplanung

„INDUSTRIEPARK FÜRnitz – BEREICH 4“

erlassen wird

Dieser Teilbebauungsplan ist eine Ergänzung des für das Gebiet der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See erlassenen textlichen Bebauungsplanes idgF. Alle Punkte, welche durch diesen Teilbebauungsplan nicht geändert werden, bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

(1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Verordnungstext vom 25.05.2022
- b) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 4) vom 04.03.2022
- c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0711-0359 vom 25.05.2022
- d) Der Erläuterungsbericht vom 25.05.2022

§ 2

Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 251, 269 und 271 sowie für die Teilflächen der Parzellen Nr. 250, 254/5, 272, 274 und 1193/1, alle KG Fürnitz (75413), mit einer Fläche von ca. 16.826 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See wird folgend geändert:

36a/2022

Umwidmung der Parzelle Nr. 269 sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 254/5, alle KG Fürnitz (75413), von bisher „Bauland - Geschäftsgebiet“ in „Bauland - Industriegebiet“, im Ausmaß von ca. 2.695 m².

36b/2022

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1193/1, KG Fürnitz (75413), von bisher „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsflächen“ in „Bauland - Industriegebiet“, im Ausmaß von ca. 301 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 3.000 m².
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.
- (3) Mehrere Grundstücke, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden. Als Überbauung der Grundstücksgrenze gilt auch ein unterirdisches Bauwerk.
- (4) Nicht überbaute Grundstücke innerhalb des Planungsraumes, die für die GFZ-Berechnung herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.

§ 5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl (BMZ) angegeben.
- (2) Die BMZ ist das Verhältnis der Baumasse zur Baugrundstückgröße und wird mit maximal 8,0 festgelegt.
- (3) Oberirdische Garagen, Carports, Nebengebäude, Einhausungen von technischen Anlagen sowie Flugdächer etc. sind in die Berechnung der BMZ einzubeziehen.
- (4) Technische Aufbauten auf Dächern (Filter, Schornsteine sowie Leitungen für Prozesslufttechnik etc.) sowie Photovoltaikpaneele sind nicht in die BMZ einzurechnen.
- (5) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

§ 7

Maximale Höhe der Bebauung

- (1) Für den Planungsraum wird die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante, Firsthöhe usw.) über dem festgelegten Bezugspunkt bestimmt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Der Bezugspunkt $\pm 0,00$ für die max. Gebäudehöhe wird mit der mittleren Bestandshöhe des Eschenweges von 504,20 m.ü.A. festgelegt.
- (3) Die maximale Bauhöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 5,0 m, wie z. B. Klimageräte, Lüftungsanlagen, Lifttürme usw. erhöht werden.
- (4) Die maximale Bauhöhe kann für freistehend errichtete Anlagen, wie z.B. Werbepylone, Silotürme usw., erhöht werden, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht über Gebühr belasten.

§ 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) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Verkehrsflächen, Parkplätze, Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.) oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, sowie Förderanlagen und Filteranlagen und Ähnliches.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Schranken oder Toranlagen im Bereich der Zufahrten müssen derart situiert werden, dass davor haltende Kraftfahrzeuge nicht den übrigen fließenden Verkehr beeinträchtigen.
- (3) Es sind PKW-Abstellplätze im Ausmaß der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See in der gültigen Fassung zu errichten.

§ 10

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die Nutzung wird auf industrielle, gewerbliche und logistik-orientierte Betriebsgebäude inklusive dazugehöriger Verwaltungsgebäude und Versorgungseinrichtungen, gemäß § 22 des Kärntner Raumordnungsgesetzes - K-ROG 2021 idgF., beschränkt.
- (2) Das Ausmaß und die Art der Nutzung ist dahingehend eingeschränkt, als gesetzlich festgelegte Umweltstandards für die nahegelegenen als „Bauland – Dorfgebiet“ ausgewiesenen Flächen gewährleistet werden müssen.
- (3) Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben ist nicht zulässig. Verkaufsflächen sind nur dann gestattet, wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte am Standort stehen und ausschließlich die erzeugten Produkte angeboten werden.
- (4) Die Errichtung von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 - UVP-G 2000 in der geltenden Fassung ist dezidiert ausgeschlossen.

§ 11

Bepflanzungsgebot

- (1) Am Baugrundstück sind mindestens 10% der Grundstücksfläche als Grünanlage gärtnerisch zu gestalten und überwiegend mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen.
- (2) In kreuzungsnahen Bereichen dürfen nur hochstämmige, heimische Laubbäume (Beginn der Baumkrone ab 3,0 m) oder niedere Staudengewächse gepflanzt werden (Sichtbeziehungen sind zu berücksichtigen).
- (3) Es ist je 6 PKW-Abstellplätze (nicht überdacht) ein ortstypischer Laubbaum (mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen.

§ 12

Einfriedungsgebot – Schallschutz

- (1) Die Anordnung der einzelnen Betriebsgebäude ist so vorzunehmen, dass eine schallabschirmende Wirkung möglicher lärmintensiver Freiflächenaktivitäten gegenüber den bestehenden Gebäuden des Geschäftsgebietes gewährleistet werden kann.
- (2) Entlang einem Teil der westseitigen Planungsraumgrenze sind wahlweise:
 - ein Immissionsschutzwall,
 - eine Immissionsschutzwand oder
 - Immissionsschutzbautenzu errichten. Diese Elemente können dabei auch kombiniert werden. Der Verlauf ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (3) Der Immissionsschutz kann auch in Form eines an die Baulinie angebauten Gebäudes mit einer geschlossenen Fassade errichtet werden.
- (4) Die Mindesthöhe der Dammkrone des Immissionsschutzwalls bzw. der Höhe der Immissionsschutzwand wird auf 2,50 m festgelegt.

IV. ABSCHNITT

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung (Bescheid vom 07.11.2022 Zahl: 03-Ro-28-1/33-2022) mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

Christian Poglitsch

Angeschlagen am: 14.09.2022

Abgenommen am: 12.10.2022

Stand: 25.05.2022