

**Mag. Werner Frohnwieser**

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Dr. R. Canavalgasse 110/316, 9020 Klagenfurt

T: 0463/916252 M: 0680/3034352

werner.frohnwieser@bg-raumplanung.at



MITGLIED  
DES FACHVERBANDES

## MARKTGEMEINDE PATERNION



### TEILBEBAUUNGSPLAN

„FEISTRITZ/DRAU-KREUZNER STRASSE-WEST LT. K-ROG 2021“

**Kundmachungsexemplar**

**Paternion, im Juli 2025**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

I.	Verordnung	3
II.	Erläuterungen	12
III.	Zeichnerische Darstellungen	20

## I. VERORDNUNG

**des Gemeinderates der Marktgemeinde Paternion vom ..... , Zahl: ..... , mit der der Teilbebauungsplan „Feistritz/Drau-Kreuzner Straße-West lt. K-ROG 2021“ erlassen wird**

Aufgrund § 48 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025 wird verordnet:

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 1179/2, 1181/2, 1188/7, 1188/8 und 1193/4 sowie für eine Teilfläche der Parzelle 1793/3 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau im Gesamtausmaß von ca. 14.994 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

### § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird in den Bebauungszonen 1 und 2 mit 1000 m<sup>2</sup> und in den Bebauungszonen 3 und 4 mit 500 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (2) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind.
- (3) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (4) Für Grundflächen im Bauland, die für Infrastrukturanlagen in Anspruch genommen werden, können die Mindestgrundstücksgrößen unterschritten werden.

### **§ 3**

## **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen, der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Bei Keller- oder Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Fertigfußbodenoberkante des darüberliegenden Geschoßes mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.
- (4) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Sie können bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Ausführung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.
- (5) Wintergärten, Laubengänge, Terrassenüberdachungen, überdachte Stellplätze (Carports) und Flugdächer (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze u. Ä..
- (6) Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt.
- (7) Die GFZ darf in den Bebauungszonen 1 und 4 maximal 0,8, in der Bebauungszone 2 maximal 1,0 und in der Bebauungszone 3 maximal 0,6 betragen.

## **§ 4 Bebauungsweise**

- (1) Die Bebauung hat je nach den örtlichen Gegebenheiten in offener oder halboffener Bebauungsweise zu erfolgen.
- (2) Aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstücke, die in einem Besitzstand stehen bzw. überbaut werden, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.
- (3) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen (definiert durch § 6 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV) außer Betracht.

## **§ 5 Geschoßanzahl**

- (1) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,5 m zugrunde gelegt.
- (2) Die Geschoßanzahl ist die Summe aller Geschoße und muss in den Bebauungszonen 1 und 4 zwei bis drei Geschoße, in der Bebauungszone 2 drei bis vier Geschoße und in der Bebauungszone 3 zwei Geschoße betragen.
- (3) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die
  - a) mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende natürliche Gelände (Urgelände) herausragen
  - b) bei einer Bebauung in Hanglage talseitig mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende natürliche Gelände (Urgelände) herausragen
  - c) bei einer Bebauung in Hanglage talseitig für Aufenthaltsräume ein ausreichendes Maß von Licht gewährleisten.
- (4) Die Errichtung von ausgebauten Dachgeschoßen ist nicht zulässig.

## **§ 6**

### **Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die verkehrsmäßige Erschließung der Bebauungszonen 1 und 2 erfolgt - ausgehend von der südöstlich vorbeiführenden Kreuzner Landesstraße (L33) - über die August Pötsch Straße (Grundstück 1188/6 der KG 75201 Feistritz an der Drau) außerhalb des Planungsraumes.
- (2) Die verkehrsmäßige Erschließung der Bebauungszonen 3 und 4 erfolgt - ausgehend von der südöstlich vorbeiführenden Kreuzner Landesstraße (L33) - über die öffentliche Wegparzelle 1793/3 der KG 75201 Feistritz an der Drau innerhalb des Planungsraumes und ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) dargestellt.
- (3) Zusätzliche interne Aufschließungsstraßen haben eine Breite von mindestens 5 m aufzuweisen. Sie bleiben im Verantwortungsbereich der Grundstückseigentümer und werden nicht ins öffentliche Gut der Marktgemeinde Paternion übernommen.
- (4) Gemäß § 18 Abs. 5 lit. d) der Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996 hat die Behörde bei Bauvorhaben nach § 6 lit. a) bis c) die Schaffung der nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlagen notwendigen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch Auflagen anzuordnen. Die Lage und Ausführung dieser Einrichtungen haben sich nach den örtlichen Erfordernissen zu richten.

Um eine einheitliche Vorgangsweise zu ermöglichen, werden folgende Mindestforderungen festgelegt:

- a) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens. Aus diesen Daten kann auf den Umfang des zu erwartenden ruhenden Verkehrs geschlossen werden.
- b) In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds u. dgl.) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind bei Bedarf zusätzliche Stellplätze vorzusehen.
- c) Befinden sich Bauten, die nach ihrer Verwendungsart zu verschiedenen Tageszeiten benützt werden, auf demselben Grundstück, so sind die Stellplätze nach dem Bauwerk zu bemessen, das die größere Anzahl von Stellplätzen erfordert.

d) Die Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

<b>Nutzung der Bauwerke</b>		<b>Mindeststellplätze</b> (mind. 1 Stellplatz auf angefangene)
<b>1.</b>	<b>Wohnbauten</b>	
	a) Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser	75 m <sup>2</sup> Nutzfläche (mind. jedoch 1 Stellplatz pro Wohneinheit)
	b) Besucherparkplätze bei Mehrfamilienwohnhäusern	6 Wohneinheiten
<b>2.</b>	<b>Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungsbetriebe</b>	50 m <sup>2</sup> Nutzfläche

- e) Die Stellplätze (ausgenommen barrierefreie Stellplätze, E-Ladestellplätze und überdachte Stellplätze) sind im Planungsraum mit Rasengittersteinen herzustellen und zu begrünen.
- f) Im Planungsraum ist im Bereich der PKW-Abstellflächen zwischen den Parkplätzen mindestens je 6 PKW-Stellplätze ein Grünstreifen herzustellen und ein ortstypischer Laubbaum mit einer Höhe von 2 bis 6 m zu pflanzen und zu erhalten.
- g) Sind die erforderlichen Stellplätze im Planungsraum nicht nachweisbar, so sind diese in einer Entfernung von maximal 200 m Luftlinie vom Eingangsbereich des jeweiligen Bauvorhabens nachzuweisen.

## **§ 7 Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstücks, innerhalb derer Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind unterirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) festgelegt, wobei die Baulinie, die an die L33 Kreuzner Straße grenzt, im Zuge des Bauverfahrens mit der Landesstraßenverwaltung abzuklären ist.
- (3) Im Planungsraum werden unterschiedlich wirksame Baulinien festgelegt:
- a) Baulinien mit Anbauverpflichtung - der (partielle) Anbau des Hauptgebäudes an die Baulinie ist verpflichtend
- b) Baulinien ohne Anbauverpflichtung.

- (4) Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen verläuft, sofern nicht im Bundesstraßengesetz 1971, BStG 1971, im Kärntner Straßengesetz 2017, K-StrG 2017, oder im § 7, Abs. 5 bis 6 dieser Verordnung andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, in den Bebauungszonen 1 bis 3 in einem Abstand von mindestens 5 m und in der Bebauungszone 4 in einem Abstand von mindestens 4 m von der Straßengrundgrenze.
- (5) Bis an die Straßengrundgrenze herangerückt werden darf die Baulinie bei Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten enthalten, und bei Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) mit parallel zur Straße gelegener Einfahrt. Solche Objekte dürfen an der Straßengrundgrenze eine maximale Höhe von 3 m sowie eine maximale Gesamthöhe von 5,5 m aufweisen. Sämtliche Baulichkeiten dieser Objekte, die die Höhe von 3 m überschreiten, müssen sich innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab 3 m über dem natürlichen Gelände, befinden.
- (6) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5 m gegeben sein.
- (7) Die Baulinien zu den Nachbargrundstücken werden Plan 1 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (8) Außerhalb der Baulinien dürfen Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Balkone, Wetterdächer (z.B. überdachte Eingangsbereiche) u. Ä. bis zu einer Ausladung von 2 m errichtet werden.
- (9) Nebengebäude und sonstigen baulichen Anlagen, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten enthalten, Garagen und Carports dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 10 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen unmittelbar an der Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.  
Solche Objekte dürfen an der Nachbargrundstücksgrenze eine maximale Höhe von 3 m sowie eine maximale Gesamthöhe von 5,5 m aufweisen. Sämtliche Baulichkeiten dieser Objekte, die die Höhe von 3 m überschreiten, müssen sich innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab 3 m über dem natürlichen Gelände (Urgelände), befinden.
- (10) Wenn die Gebäudeprofile (Gebäudehöhe und Dachneigung) ident sind, dürfen Objekte nach Abs. (9) mit Anbauverpflichtung des Grundstücksnachbarn eine maximale Höhe von 5,5 m aufweisen (auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).
- (11) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, über die Abstandsflächen.

## § 8

### **Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe**

- (1) Im Planungsraum sind als Dachformen für die Hauptgebäude Flach- und Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad sowie für untergeordnete Bauteile Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7 Grad zugelassen.
- (2) Bei halboffener Bauweise müssen die Gebäude auf den zwei benachbarten Baugrundstücken dieselbe Dachform und Dachneigung aufweisen.
- (3) Bei allen Dachformen sind graue Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen verursachen dürfen.
- (4) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind in die Dachhaut zu integrieren. Unvermeidbare Aufständereien bei Flachdachvarianten sind mindestens 2 m zurückzusetzen bzw. unterhalb der Attikaoberkante auszuführen. Die maximale Attikahöhe ist mit 1 m über der Geschoßdeckenoberkante fixiert.
- (5) Sämtliche Dächer müssen mit einem Dachüberstand zwischen 10 und 130 cm ausgebildet werden.
- (6) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen, der Brutto-rauminhalt darf maximal 30 % des Hauptgebäudes betragen.
- (7) Die Nullfarbe bei der Endbeschichtung geputzter Fassaden oder Fassadenteile hat mit leichten, pastellfarbenen Tönen (vorzugsweise gebrochene Weißtöne) mit einem Mindesthellbezugswert von 80 % zu erfolgen. Kleinflächige Akzentsetzungen in dunkleren Grau- bzw. Erdtönen sind mit einem Mindesthellbezugswert von 50 % möglich.
- (8) Fassaden oder Fassadenteile in Holz sind mit vorvergrautem oder unbehandeltem Holz auszubilden.
- (9) Die Gebäudesockelendbeschichtung hat in der Fassadenfarbe bzw. in Grau- oder Erdtönen zu erfolgen.

## **§ 9 Grün- und Außenanlagen**

- (1) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen von mindestens 30 % der Grundfläche auszuweisen. Unter Grünflächen fallen auch Liege-, Sitz- und Spielflächen, Schwimmbäder und dgl. nicht jedoch die geforderten Rasengittersteine auf den Stellflächen. Weiters gelten begrünte Dächer mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus als Grünflächen, auch wenn auf ihnen Photovoltaik- oder Solaranlagen errichtet werden.
- (2) Die im Plan 1 (Teilbebauungsplan) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern mit einer maximalen Höhe von 4 m zu bepflanzen und zu erhalten, sodass künftig ein strukturierendes Grünband den Planungsraum gliedert.  
Die Bäume sind in einem Abstand von 10 bis 15 m zu pflanzen, die Sträucher sind in Gruppen mit 3 bis 9 Stück zu pflanzen, zwischen den Gruppen sind 5 bis 10 m Freiflächen zu belassen.  
Die Freiflächen zwischen den Bäumen und Sträuchern sind standortgerecht zu begrünen.
- (3) Einfriedungen (Stützmauern, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren.
- (4) Zaunsockel dürfen bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 50 cm errichtet werden.
- (5) Erforderliche Mauern zur Geländeabstufung sind nur im notwendigen Ausmaß erlaubt und dürfen bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1 m errichtet werden, wobei diese Mauern massiv ausgeführt werden müssen und bewehrte Erde nicht zulässig ist. Von diesem Punkt ausgenommen ist aufgrund der Geländegegebenheiten die nördliche Parzellengrenze des Grundstückes 1179/2 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau in der Bebauungszone 3.
- (6) Zäune zur Abgrenzung sind nur in Form von Holzlattenzäunen mit mindestens 30%iger Transparenz, Maschendraht- oder Doppelstabsystemen und in einer Höhe bis 1 m ab Mauersockel erlaubt. Zaunsysteme, die aus Kunststoff hergestellt sind, sowie Bespannungen der o. a. Zaunsysteme sind ausdrücklich nicht erlaubt.
- (7) Lineare Sichtschutzpflanzungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m erlaubt.
- (8) Ab 5 Wohneinheiten ist ein Kinderspielplatz inkl. Spielgeräte und Sitzgelegenheiten mit einer Fläche von 1 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit, mindestens jedoch mit einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> herzustellen.

## **§ 10 Art der Nutzung**

Im Planungsraum dürfen Wohngebäude sowie Dienstleistungsbetriebe samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden.

## **§ 11 Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronisch geführten Amtsblatt der Marktgemeinde Paternion in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der Teilbebauungsplan „Feistritz/Drau-Kreuzner Straße-West“ vom 29.04.2021, Zahl: 610/1/2021/Ing.Mü/Ze, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach - Land vom 15.06.2021, Zahl: VL3-BAU-491/2021 (004/2021) außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Manuel MÜLLER

Paternion, am .....

## II. ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Paternion vom ..... ,  
Zahl: ..... , mit der der Teilbebauungsplan "Feistritz/ Drau-Kreuzner Straße-  
West lt. K-ROG 2021" erlassen wird

### 1. Allgemeine Erläuterungen

In der Marktgemeinde Paternion hat der Gemeinderat am 29.04.2021 für den Bereich „Feistritz/Drau-Kreuzner Straße-West“ auf den Grundstücken 1179/2, 1181/2, 1188/7, 1188/8 und 1193/4 sowie auf einer Teilfläche der Parzelle 1793/3 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau im Gesamtausmaß von ca. 14.994 m<sup>2</sup> einen Teilbebauungsplan erlassen, der mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach - Land am 15.06.2021 genehmigt worden ist. Dieser Teilbebauungsplan weist zwei unterschiedliche Bebauungszonen auf. Die Bebauungszone 1 beinhaltet das Baugrundstück einer Wohnbaugenossenschaft, wo zwischenzeitlich zwei Wohnblöcke mit insgesamt 18 Wohnungen errichtet worden sind und in den nächsten Jahren noch weitere Wohnanlagen gebaut werden sollen. In der Bebauungszone 2 sind mittlerweile zwei Dienstleistungsbetriebe angesiedelt worden, hier ist nur mehr die Parzelle 1188/8 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau unbebaut.

Nachdem in der Bebauungszone 1 teilweise eine viergeschoßige Bebauung geplant ist und auf dem unbebauten Baugrundstück in der Bebauungszone 2 die Errichtung eines mehrgeschoßigen Fitnessstudios vorgesehen ist, sollen die Bebauungsbedingungen in Teilbereichen adaptiert und im Zuge der Neuerstellung des Teilbebauungsplanes insgesamt vier unterschiedliche Bebauungszonen geschaffen werden. Somit ist in Teilen des Planungsraumes eine bauliche Verdichtung durch eine Erhöhung der Geschoßanzahl und der Geschoßflächenzahl vorgesehen, auch die Baulinien sollen teilweise adaptiert werden. Mit dieser Vorgangsweise kann dem Grundsatz der sparsamen Verwendung von Grund und Boden nachgekommen werden. Ferner werden auch die übrigen Bebauungsbedingungen überprüft und an die Vorgaben des K-ROG 2021 angepasst.

Durch die geringfügige bauliche Verdichtung in zentralen Bereichen des Planungsraumes sowie die durchgeführten Adaptierungen der Bebauungsbedingungen wird es zu keinen erheblichen Umweltbelastungen kommen. Somit ist es im Rahmen der Neuerstellung des Teilbebauungsplanes nicht erforderlich, eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.



## **2.2. Wirtschaftliche und infrastrukturelle Gegebenheiten**

Der Planungsraum liegt im Süden des Gemeindehauptortes Feistritz/Drau nordwestlich der Kreuzner Landesstraße (L33). Im Umfeld sind in den letzten Jahrzehnten zahlreiche Wohngebäude, einige Dienstleistungsbetriebe sowie eine Tennishalle entstanden.

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten sind hier bereits vorhanden.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsraumes erfolgt von der Kreuzner Landesstraße (L33) aus, an das öffentliche Verkehrsnetz ist der Standort durch die mehrere Buslinien angebunden, die nächstgelegenen Haltestelle ist Feistritz/Drau - Mittelschule.

Die Wasserversorgung wird durch die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage und die Stromversorgung durch die KNG Kärnten Netz GmbH sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die öffentliche Kanalisation und die Müllentsorgung wird von der Marktgemeinde in Zusammenarbeit mit dem Abfallwirtschaftsverband Villach veranlasst und von einem privaten Unternehmen durchgeführt.

Somit sind sämtliche Anschließungsvoraussetzungen im Planungsraum schon vorhanden.

## **2.3. Soziale und kulturelle Gegebenheiten**

Der Planungsraum liegt im Süden des Gemeindehauptortes Feistritz/Drau, wo sich die meisten sozialen und kulturellen Einrichtungen der Marktgemeinde befinden.

## **2.4. Städtebauliche Gegebenheiten**

Die Umgebungsbebauung des Planungsraumes ist vor allem durch zahlreiche Wohnanlagen und einige Wohnhäuser geprägt, weiters befinden sich im Umfeld einige Dienstleistungsbetriebe sowie eine Tennishalle.

Die Bebauungsbedingungen ermöglichen die Schaffung von weiteren Wohnanlagen sowie Dienstleistungsbetrieben, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen verursachen.

## 2.5. Raumordnungsfachliche und -rechtliche Rahmenbedingungen

Im Örtlichen Entwicklungskonzept liegt der Planungsraum in einer Zone entlang der Kreuzner Landesstraße (L33), die vorwiegend der Wohnfunktion dient. Weiters ist hier im Jahr 2015 die Festlegung eines Aufschließungsgebietes vorgeschlagen worden. Diese Zielsetzung ist aufgrund der mittlerweile erfolgten Bebauung in diesem Bereich nicht mehr zielführend, sondern es wird eine vollständige Bebauung und bauliche Verdichtung in diesem Gebiet angestrebt.



Abb. 2: Auszug ÖEK 2015 (Quelle: Marktgemeinde Paternion)

Im Flächenwidmungsplan ist der gesamte Planungsraum als Bauland - Wohngebiet gewidmet. Nutzungseinschränkungen sind hier großteils keine vorhanden, nur der nordöstliche Teil der bereits bebauten Parzelle 1179/2 der Katastralgemeinde 75201 Feistritz an der Drau befindet sich im Baubeschränkungsbereich einer 110-KV-Leitung.

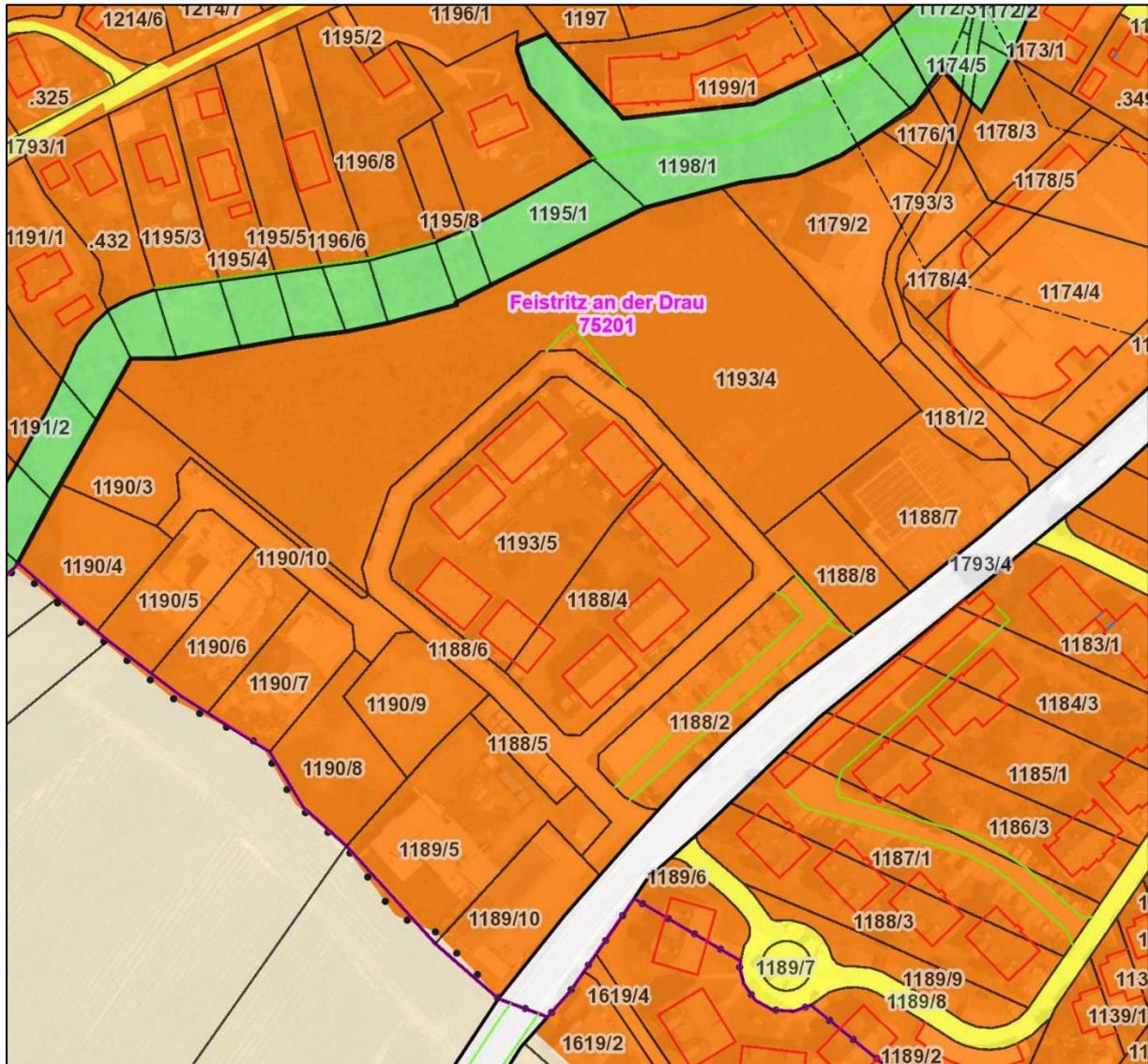


Abb. 3: Auszug Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

### **3. Erläuterungen zur Verordnung**

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet. Die fachlichen Hauptzielsetzungen sind die Schaffung einer zweckmäßigen Erschließung und die Umsetzung einer geordneten Bebauung des Planungsraumes, die auf die bisherigen Strukturen Bezug nimmt.

Beim vorliegenden Teilbebauungsplan sind die ursprünglich festgelegten Bebauungsbedingungen größtenteils beibehalten worden, mit dieser Vorgangsweise wird der Vertrauensschutz entsprechend berücksichtigt. Allerdings sind Anpassungen an die geplanten Bauvorhaben sowie die Bestimmungen des K-ROG 2021 vorgenommen worden, auf die durchgeführten Änderungen wird nachfolgend in den einzelnen Paragraphen eingegangen.

#### **Zu § 1: Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung hat ein Ausmaß von ca. 14.994 m<sup>2</sup> und befindet sich im Süden des Gemeindehauptortes Feistritz/Drau nordwestlich der Kreuzner Landesstraße (L33).

#### **Zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke**

Um Richtwerte für eine Parzellierung zur Verfügung zu haben, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke für die vier Bebauungszonen festgelegt. In der Verordnung wird ein unterer Grenzwert angegeben, der nur aufgrund der Ausnahmebestimmungen des Abs. 4 unterschritten werden darf.

Im Vergleich zu den bisher geltenden Bestimmungen ist die Mindestgröße der Baugrundstücke im gesamten Planungsraum nicht verändert worden. Allerdings gelten jetzt mehrere Grundstücke, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden, immer als ein Baugrundstück, auch wenn sie nicht demselben Eigentümer gehören, um kompaktere Bauweisen zu ermöglichen.

#### **Zu § 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Im Vergleich zu den bisher geltenden Bestimmungen ist die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke in den Bebauungszonen 2 und 4 etwas angehoben worden, um in diesen zentralen Bereichen eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Diese Areale befinden sich innerhalb von bereits dicht bebauten Siedlungsgebieten, deshalb ist hier die Ortsbildverträglichkeit weiterhin gegeben.

Hingegen ist die Festlegung der Geschoßflächenzahl (GFZ) in den nördlichen Bebauungszonen 1 und 3 entlang der Böschung nach Duell unverändert geblieben.

## **Zu § 4: Bebauungsweise**

Die Bebauungsweise wird in 2 Kategorien (offene und halboffene Bebauungsweise) unterteilt.

Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden, wenn die Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996, und die Kärntner Bauvorschriften, K-BV, nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

Eine halboffene Bebauung ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

Eine halboffene Bebauung ist nur im Einvernehmen mit den Grundstücksanrainern möglich.

Im Vergleich zu den bisher geltenden Bestimmungen ist der Absatz 2 neu in die gegenständliche Verordnung aufgenommen worden, um Unklarheiten zu vermeiden.

## **Zu § 5: Geschoßanzahl**

Im Vergleich zu den bisher geltenden Bestimmungen ist die Höchstanzahl der zulässigen Geschoße in den Bebauungszonen 2 und 4 um ein Geschoß angehoben worden, um in diesen zentralen Bereichen eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen.

Diese Areale befinden sich innerhalb von bereits dicht bebauten Siedlungsgebieten, deshalb ist hier die Ortsbildverträglichkeit weiterhin gegeben.

Hingegen ist die Geschoßanzahl in den nördlichen Bebauungszonen 1 und 3 entlang der Böschung nach Duell unverändert geblieben, weil die Geländekante als zusätzliche Höhe wahrgenommen wird.

## **Zu § 6: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

Als Verkehrsflächen gelten alle Straßen, die für die örtliche Gemeinschaft von besonderer Verkehrsbedeutung sind.

Die Festlegung von Mindestbreiten ist im Interesse der Sicherheit sowie einer reibungslosen Verkehrsentwicklung notwendig.

Die Bereitstellung von Parkplätzen stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Werte sind entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als Minimum anzusehen. Sofern die erforderlichen Stellplätze aufgrund der Ausnahmebestimmungen des Abs. 4, lit. g) außerhalb des Planungsraumes nachgewiesen werden, ist dafür die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer erforderlich.

Im Vergleich zu den bisher geltenden Bestimmungen sind die Vorgaben hinsichtlich des Verlaufes und das Ausmaß der Verkehrsflächen nicht verändert worden.

## **Zu § 7: Baulinien**

Mit der Festlegung der Baulinien wird ein entsprechender Mindestabstand zu den Straßen und Nachbargrundstücken festgelegt. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind unterirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, nachdem sie nicht raumwirksam in Erscheinung treten.

Im Vergleich zu den bisher geltenden Bestimmungen sind die Baulinien nur in der Bebauungszone 4 verändert worden. Hier verlaufen die Baulinien (mit Ausnahme zur nordöstlichen Grundgrenze) in einem Abstand von 4 statt bisher 5 m von den Straßen- und Nachbargrundstücksgrenzen, um eine bauliche Verdichtung in diesem zentralen Bereich, der unmittelbar nordwestlich an die Kreuzner Landesstraße (L33) grenzt, zu ermöglichen.

## **Zu § 8: Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe**

Dachform, Dachneigung sowie Dach- und Fassadenfarbe sind prägende Bestandteile eines Bauwerkes, sie sind bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Ortsbild.

Im Vergleich zu den bisher geltenden Bestimmungen sind die Vorgaben hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe nicht verändert worden.

## **Zu § 9: Grün- und Außenanlagen**

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf den einzelnen Baugrundstücken stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Im Vergleich zu den bisher geltenden Bestimmungen gelten auch begrünte Dächer mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus als Grünflächen, weil sie im Unterschied zu versiegelten Dächern mehr Speichervolumen für Niederschläge aufweisen und somit die Niederschlagswässer gedrosselt in die Versickerungsanlagen fließen.

## **Zu § 10: Art der Nutzung**

Die detaillierte Nutzungsfestlegung für den Planungsraum ist erforderlich, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Im Vergleich zu den bisher geltenden Bestimmungen sind die Vorgaben hinsichtlich der Art der Nutzung nicht verändert worden.

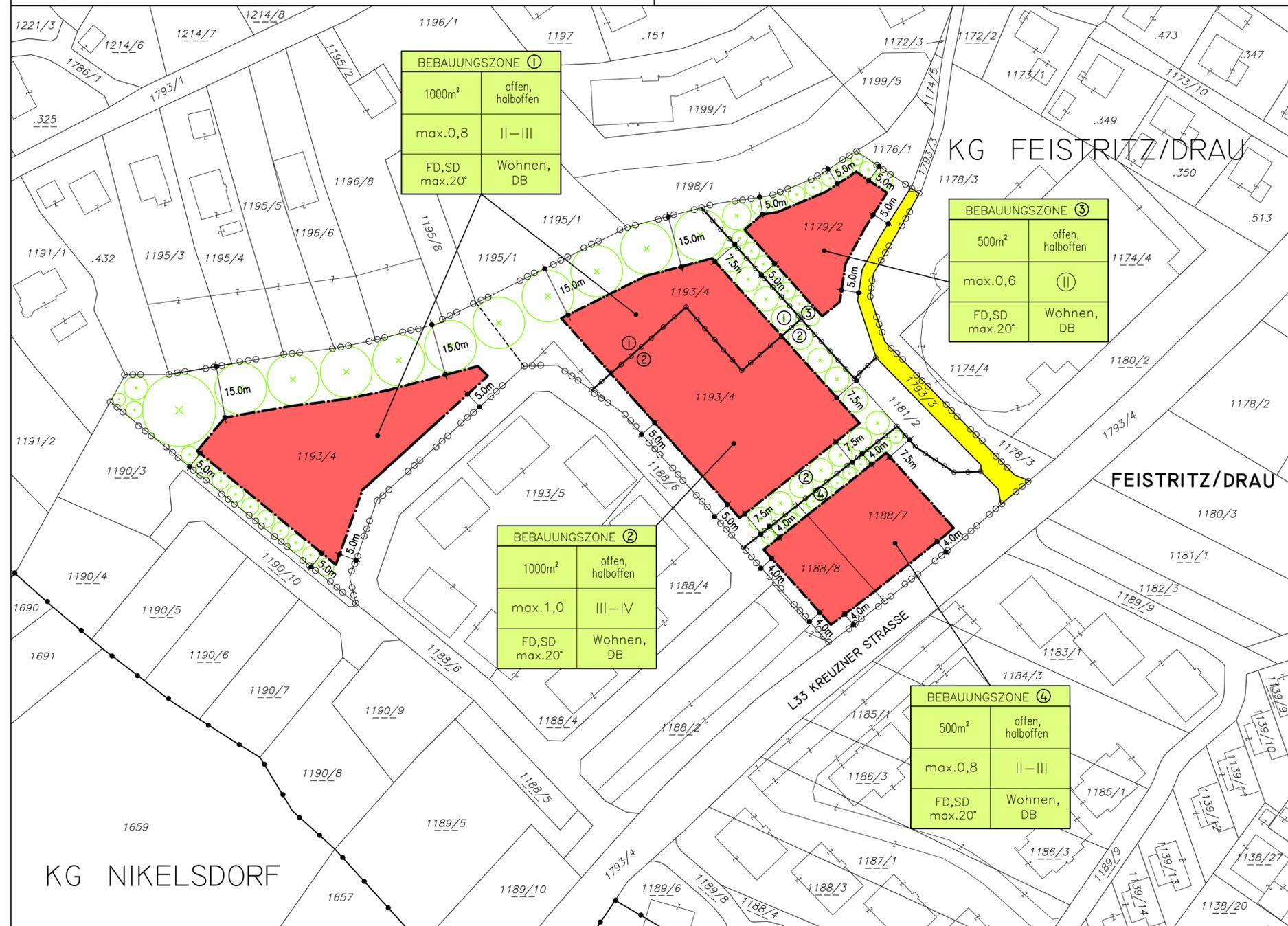
## **Zu § 11: Inkrafttreten**

Im § 11, Abs. 1 wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

Im § 11, Abs. 2 wird das Außerkrafttreten des Teilbebauungsplanes „Feistritz/Drau-Kreuzner Straße-West“ vom 29.04.2021 erläutert.

### **III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN**

Plan 1 - Teilbebauungsplan (M 1 : 1.000)



LEGENDE

- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSZONEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (UNVERBINDLICH)
- BAULINIE
- BAULINIEN MIT ANBAUPFLICHT
- GESCHOSSANZAHL: II-III=MINDEST- UND HÖCHSTANZAHL, ①=ZWINGENDE GESCHOSSANZAHL
- DIENSTLEISTUNGSBETRIEBE
- DACHFORM (HAUPTGEBÄUDE): FD=FLACHDACH, SD=SATTELDACH
- BEGRENZUNG DER STRASSE
- BEPFLANZUNGSGEBOT
- BEBAUBARE FLÄCHE IM BAULAND-WOHNGEBIET

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschossflächenzahl	Geschossanzahl
Dachform und Dachneigung	Art der Nutzung

VERMERK DES GEMEINDERATES

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Paternion hat nach der Kundmachung von ..... bis ....., Zahl: ....., in seiner öffentlichen Sitzung am ..... gemäß Paragraph 48 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025, den Teilbebauungsplan "Feistriz/Drau-Kreuzner Straße-West lt. K-ROG 2021" erlassen.

DER BÜRGERMEISTER:

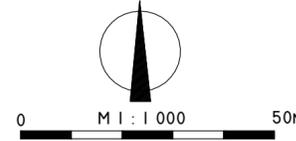
Manuel MÜLLER

PROJEKT:  
TEILBEBAUUNGSPLAN  
"FEISTRITZ/DRAU-KREUZNER STRASSE-WEST LT. K-ROG 2021"

PLANBEZEICHNUNG:  
TEILBEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER:  
MARKTGEMEINDE PATERNION  
HAUPTSTRASSE 83  
9711 PATERNION

PROJEKT: FR011	DATEI: *TBPL01	DATUM: 24.07.2025
MASSSTAB: M 1:1000	BLATT: Plan 01	GEPRÜFT: FW



MAG. WERNER FROHNWIESER  
INGENIEURBÜRO FÜR  
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
Dr. R. Canalvalgasse 110/316, 9020 Klagenfurt  
T: 0463/916252 M: 0680/3034352  
werner.frohnwieser@bg-raumplanung.at

