



ZAHL: 031-3/2/2023/dZ/Fra

STADTGEMEINDE FELDKIRCHEN IN KÄRNTEN

FELDKIRCHEN NORD – HELGA-PERKONIG-STRASSE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG GEMÄSS K-ROG 2021,
LGBL. NR. 59/2021, 3. HAUPTSTÜCK, 8. ABSCHNITT, § 52

GRUNDPARZELLEN: 265/2, 265/4, beide KG Feldkirchen

VERORDNUNG

ANLAGE 1 – UMWIDMUNGSLAGEPLAN 01/2022

ANLAGE 2 – ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER FESTGELEGTEN
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

ANLAGE 3 – BEPFLANZUNGSPLAN

ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER:
RAUMPLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN

MIESSTALER STRASSE 18
9020 KLAGENFURT

KLAGENFURT, AM 02.08.2023
GZ: 21046-SV-01

Verordnung

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten
vom 13.04.2023, Zl. 004-1-1/2023, genehmigt mit Bescheid der Kärntner
Landesregierung vom 30.08.2023 Zl. 15-Ro-25-1/3-2023
mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Feldkirchen Nord – Helga-Perkonig-Straße“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird
verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke 265/2 und 265/4, beide KG Feldkirchen, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.852 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen der Anlage 1 über die Änderungen des Flächenwidmungsplanes, der Anlage 2 über die festgelegten Bebauungsbedingungen sowie der Anlage 3 über die festgelegten Bepflanzungsmaßnahmen (Bepflanzungsplan).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten wird insofern geändert, als unter den Punkten

- 01a/2022) die Umwidmung der Grundstücke Nr. 265/2 tlw. (5.852 m²) und Nr. 265/4 (967 m²), beide KG Feldkirchen, im Gesamtausmaß von ca. 6.819 m², von bisher Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Geschäftsgebiet
- 01b/2022) die Umwidmung des Grundstücks Nr. 265/2 tlw., KG Feldkirchen, im Ausmaß von ca. 33 m², von bisher Allgemeine Verkehrsfläche in Bauland Geschäftsgebiet

festgelegt wird.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 1.000 m² festgelegt.
- (2) Ausgenommen von den Bestimmungen des Abs. (1) sind Grundstücke für allgemeine Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafostation).

§ 4

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgelegt.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Gebäuden in offener und halb-offener Bebauungsweise zulässig.

§ 6

Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die relativen Gebäudehöhen – ausgehend von der Fußbodenoberkante-Erdgeschoss der jeweiligen Hauptgebäude – bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 10,50 m festgelegt.
- (3) Ausgenommen von den Bestimmungen des Abs. (2) sind Gebäudeteile, welche, konstruktiv oder technisch bedingt, die verordneten maximalen Gebäudehöhen überschreiten müssen (z.B. Be- und Entlüftungssysteme, Gebäudeliftanlagen).
- (4) Mit Firmenschildern und Werbeanlagen kann die Gesamthöhe der jeweiligen Hauptgebäude um maximal 2,00 m überschritten werden, wenn diese konstruktiv mit dem Gebäude im Zusammenhang stehen.
- (5) Freistehende Werbepylone dürfen mit einer maximalen Höhe von 10,00 m errichtet werden.
- (6) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.
- (2) Nachzuweisende PKW-Abstellplätze:
 - a) Büro- und Handelsflächen:
1 PKW-Abstellplatz je 35 m² Nettonutzfläche
 - b) Flächen für Arztpraxen und sonstige Dienstleistungsbetriebe:
1 PKW-Abstellplatz je 25 m² Nettonutzfläche

§ 8

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Müllplätze, Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind außerhalb der festgelegten Baulinie zulässig. Es gelten in diesen Fällen die Abstandsvorschriften der K-BV idgF.

§ 9

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und für Betriebsgebäude, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen mit sich bringen, erlaubt.
- (2) Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Wohngebäuden und Wohnungen nicht erlaubt.
- (3) Im Planungsgebiet sind Handelsnutzungen, die den nachfolgenden Handelsbranchen gemäß Wirtschaftszweigklassifikation „ÖNACE 2008“ zuzuordnen sind, nicht erlaubt:

ÖNACE G 46.1	(gesamte Gruppe G 46.11 bis G 46.19) Handelsvermittlung
G 47.1	(gesamte Gruppe G 47.11 und G 47.19) Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (in Verkaufsräumen)
G 47.2	(gesamte Gruppe G 47.21 bis G 47.29) Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
G 47.4	(gesamte Gruppe G 47.41 bis G 47.43) Einzelhandel mit Geräten der Informations- und Kommunikationstechnik (in Verkaufsräumen)
G 47.61	Einzelhandel mit Büchern
G 47.62	Einzelhandel: Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren, Bürobedarf

- G 47.63 Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
- G 47.65 Einzelhandel mit Spielwaren
- G 47.71 Einzelhandel mit Bekleidung
- G 47.72 Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
- G 47.73 Apotheken
- G 47.74 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
- G 47.75 Einzelhandel: kosmetischen Erzeugnissen u. Körperpflegemitteln
- G 47.77 Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
- G 47.8 (gesamte Gruppe G 47.81 bis G 47.89)
Einzelhandel an Verkaufsständen und auf Märkten
- G 47.9 (gesamte Gruppe G 47.91 und G 47.99)
Sonstiger Einzelhandel, nicht in Verkaufsräumen, an Verkaufsständen oder auf Märkten

- (4) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.

§ 10 Grüngestaltung

- (1) Die vorgeschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen gemäß Bepflanzungsplan (Anlage 3) sind verpflichtend auszuführen.
- (2) Bei der Situierung der Solitärgehölze kann, wenn es technisch erforderlich ist, von den Darstellungen im Bepflanzungsplan abgewichen werden.
- (3) Im Planungsgebiet ist ein Freiflächenanteil im Ausmaß von mindestens 20 % der Nettogrundstücksfläche vorzusehen.
- (4) PKW-Standflächen sind mit sickerfähigen Pflastersystemen zu befestigen und können dann dem vorgeschriebenen Freiflächenanteil zugerechnet werden.

§ 11 Dachformen

- (1) Im Planungsgebiet werden als zulässige Dachformen für Hauptgebäude das Flachdach, das flach geneigte Satteldach (max. 18 Grad), das Walmdach (max. 18 Grad) und das Pultdach (max. 18 Grad) festgelegt.
- (2) Deckungsmaterialien und Photovoltaik- oder Solaranlagen dürfen keine Spiegelungen im Nachbarschaftsbereich verursachen.
- (3) Sonnenenergiepaneele (Photovoltaik- und Solaranlagen) auf Dächern sind möglichst dachparallel auszuführen. Bei Flachdachvarianten dürfen die Paneele nur so weit aufgeständert werden, dass sie die Attika-Oberkante um max. 0,50 m überragen.
- (4) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.

§ 12 Städtebau und Baugestaltung

- (1) Die Null-Farbe (Hauptfarbe) der Gebäudefassaden darf den HBW-Wert von 50 % nicht unterschreiten. Es sind vorzugsweise die Farben Weiß gebrochen, Silbergrau, Warmgrau oder Kaltgrau zu verwenden.
- (2) Intensive Farbgebungen von Fassadenteilen ohne HBW-Einschränkung und mit Bezug zur Corporate Identity der einzelnen Unternehmen sind in einem Ausmaß von 20 % der gesamten Gebäudeummantelung erlaubt.

§ 13 Schallemissionsgrenzwerte

- (1) Der maximale flächenbezogene Emissionsschallleistungspegel wird im Planungsgebiet mit 50db(A)/m² (am Tag), 45db(A)/m² (am Abend) und 40db(A)/m² (in der Nacht) festgelegt.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 14 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt, nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung, mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten vom 07.02.2002, Zl. 004-100-1/02, für den Geltungsbereich dieser Verordnung außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Martin Treffner

Feldkirchen, am 13.04.2023

Erläuterungen zur Verordnung

1. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes



Lage des Planungsgebietes auf ÖK50, Quelle: KAGIS, o. M.

Das ca. 6.852 m² große Planungsgebiet befindet sich am Südrand des Stadterweiterungsgebietes Feldkirchen-Nord. In der Natur liegt nach Westen ansteigende Wiesenfläche vor, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt ausgehend von der B 94 Ossiacher Straße über den südlich des Planungsgebietes verlaufenden Flurweg bzw. über die davon abzweigende Helga-Perkonig-Straße, welche das Planungsgebiet im Osten begrenzt.

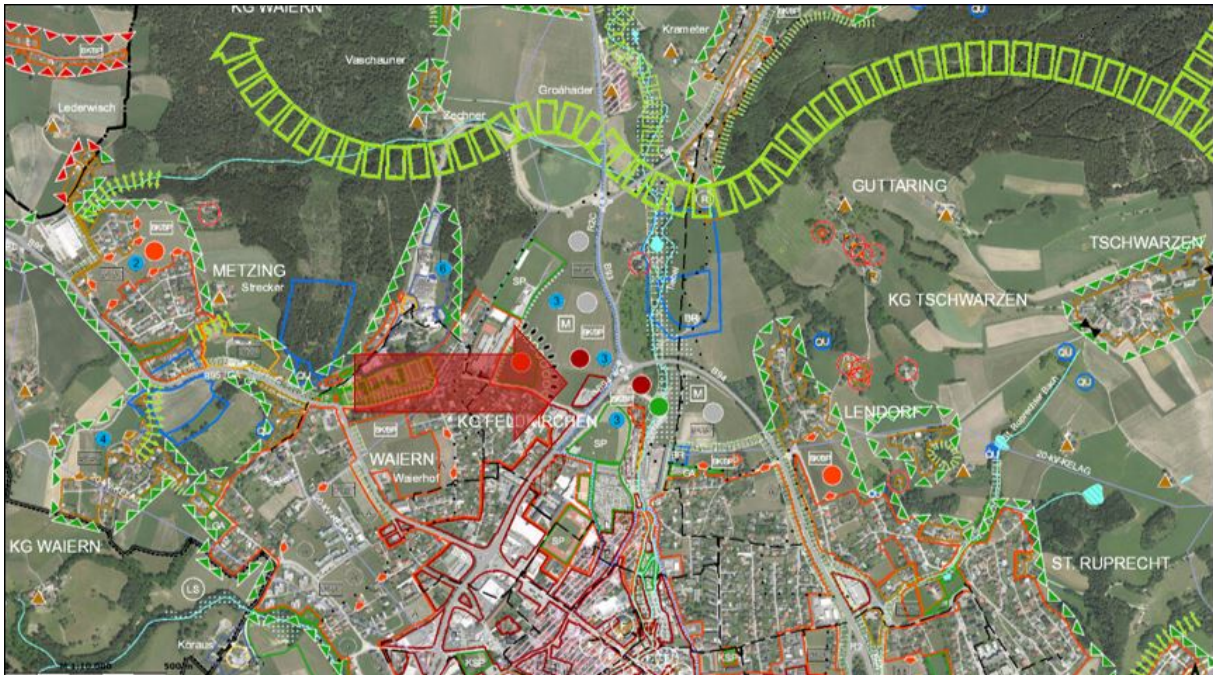
Zwischen B94 und Helga-Perkonig Straße liegt das neue Betriebsgebäude des ÖAMTC-Feldkirchen. Im Norden davon besteht seit geraumer Zeit eine Tankstelle. Weiter südlich an der Bundesstraße befindet sich ein vergleichsweise großmaßstäbliches Objekt mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen.

Südseitig des Flurweges, gegenüber des Planungsgebietes bestehen eine Apotheke und ein gastronomischer Betrieb.

Sämtliche gewerblich genutzten Objekte in unmittelbarer und mittelbarer Umgebung verfügen über Flachdächer und können als formal reduziert bezeichnet werden. Die Neubebauung im Projektgebiet soll sich daran orientieren.

Weiters schließen im Süden und im Westen des Planungsgebietes Wohnbereiche mit Einfamilienhausbebauung aus den jüngeren Bauperioden an.

2. Örtliches Entwicklungskonzept



Örtliches Entwicklungskonzept Stadtgemeinde Feldkirchen i. K., Quelle: KAGIS, o.M.

Im Siedlungsleitbild des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten wird im Bereich des Planungsgebietes ein Vorrangstandort für zentralörtliche/geschäftliche Nutzungen festgelegt. Das Planungsgebiet ist Teil des Stadterweiterungsgebietes Feldkirchen Nord, in welchem maßgebliche Flächenpotenziale für gewerbliche und zentralörtliche Nutzungen vorliegen. Als Grundvoraussetzung für die Entwicklung der Potenzialflächen wurde im ÖEK die Erstellung eines Masterplans festgelegt. Ein solcher Masterplan wurde im Jahr 2016 erstellt (siehe Kap. 4). Bei Vorliegen eines konkreten Projektes sieht das ÖEK die Erstellung eines Teilbebauungsplanes vor (vgl. Planzeichen „BK/BP“).

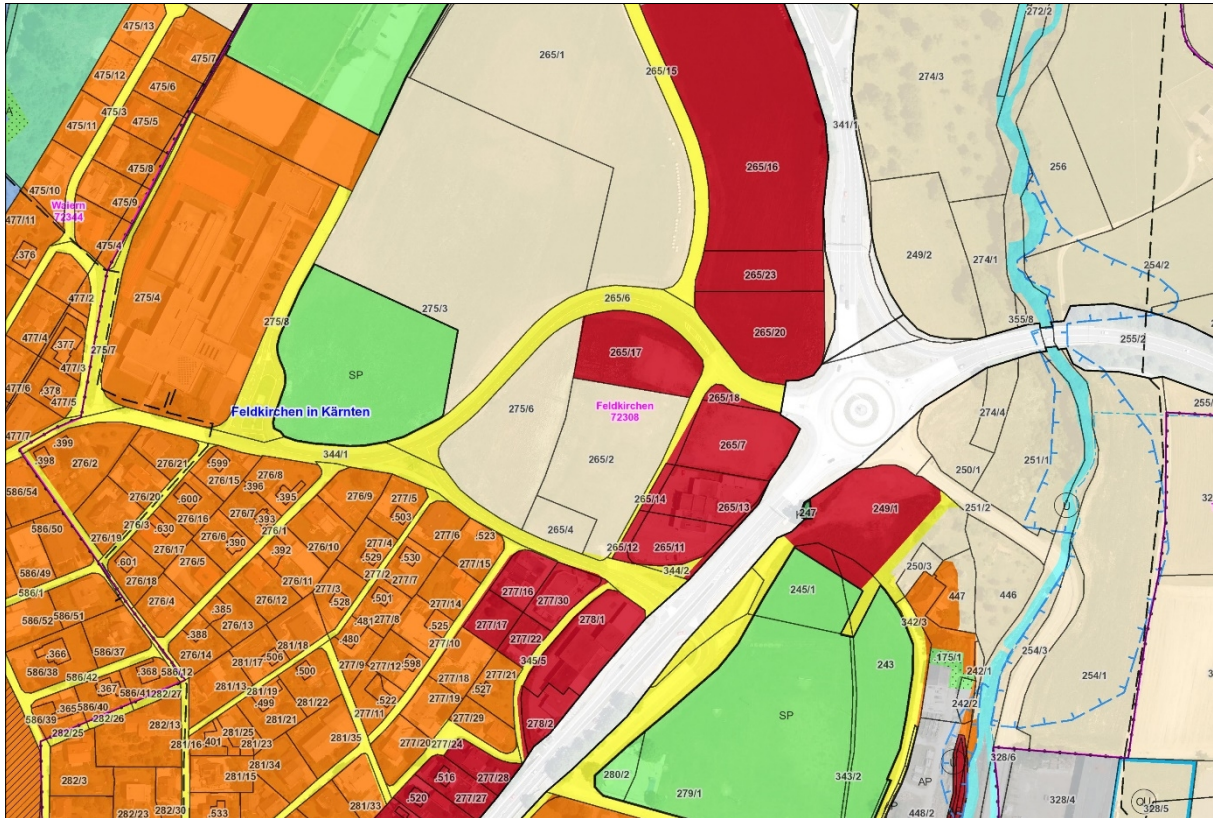
Weiters wird im ÖEK festgelegt, dass im Bereich des Stadterweiterungsgebietes Feldkirchen Nord nur Handelsbetriebe angesiedelt werden dürfen, die kein innenstadtrelevantes Sortiment aufweisen.

Westlich des Planungsgebietes wird im ÖEK ein Vorrangstandort für Wohnnutzungen festgelegt. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist zwischen diesen Vorrangstandorten die Errichtung von baulichen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Insgesamt geht aus dem ÖEK hervor, dass im Planungsgebiet eine Siedlungsentwicklung mit dem Schwerpunkt „Büro- und Geschäftsnutzungen“ ausdrücklich erwünscht ist.

3. Flächenwidmungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten besteht im Planungsgebiet zurzeit die Widmung „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen“. Die unmittelbar angrenzenden Bauparzellen sind als Bauland Geschäftsgebiet gewidmet. Die erschließenden Gemeindestraßen sind als Allgemeine Verkehrsflächen erfasst. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefahrenzonen der WLV oder BWV.



Flächenwidmungsplan Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten, Quelle: KAGIS, o.M.

4. Masterplan Feldkirchen Nord

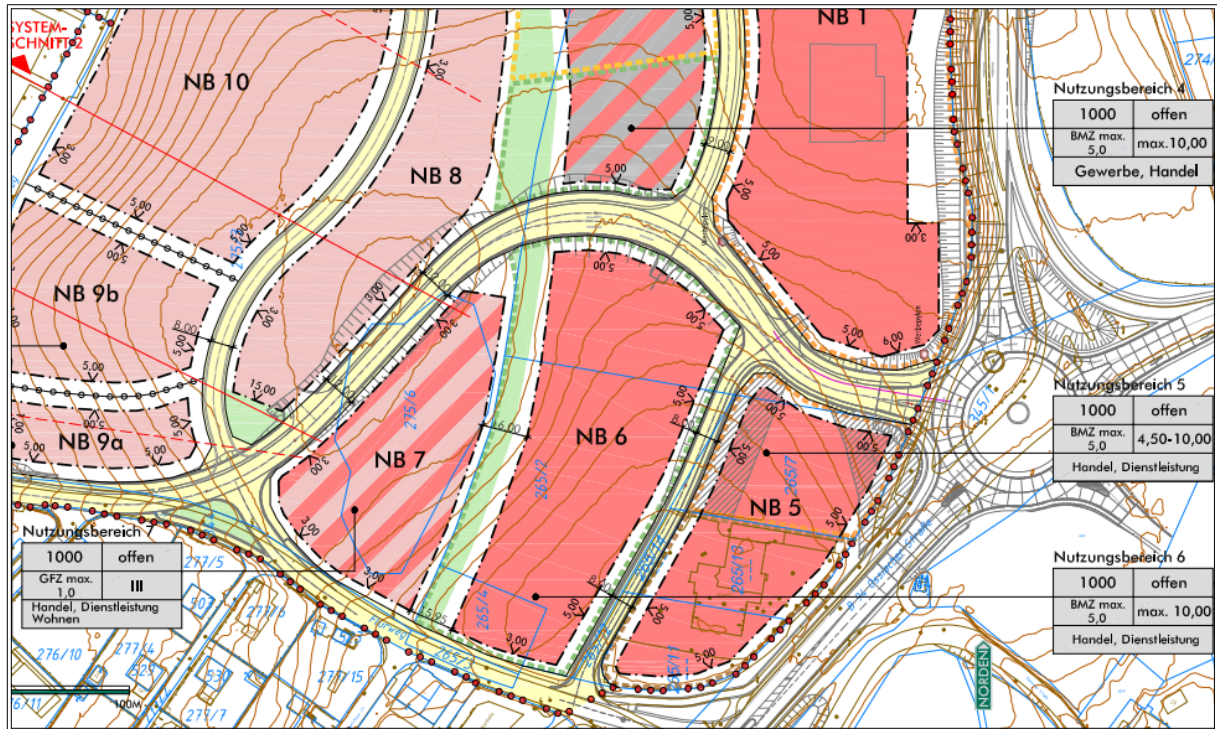
Gemäß den Bestimmungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde im Jahr 2016 ein Masterplan für die Aufschließung und bauliche Verwertung der gewerblichen Stadterweiterungspotenziale im Norden von Feldkirchen erstellt. Dieser sieht im Planungsgebiet vorrangig gewerblich-geschäftliche Nutzungen vor. Die Verwertung der Flächen soll ausgehend vom Flurweg in nördliche Richtung erfolgen. Am Westrand des Planungsgebietes ist ein Grünstreifen vorgesehen.



Masterplan, Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann, o.M.

5. Bebauungsplan der Grundstufe

Auf Grundlage der Vorgaben des Masterplans wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten im Jahr 2018 ein Bebauungsplan der Grundstufe für das Stadterweiterungsgebiet Feldkirchen-Nord als Zielvorgabe beschlossen. Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich im Nutzungsbereich 6. Die wesentlichen Intentionen für diesen Nutzungsbereich wurden in gegenständlicher Verordnung berücksichtigt.



Ausschnitt Bebauungsplan der Grundstufe, Quelle: RP-Büro Kaufmann

6. Grüngestaltung

Entlang der Gewerbestraße Helga-Perkonig-Straße ist die Pflanzung einer Baumreihe aus Laubgehölzen als Strukturelemente vorgesehen. Entlang des Flurweges sind ebenfalls lineare Strukturelemente aus Solitärgehölzen angedacht. Die Böschung im Westen soll mit heimischen Gehölzen und Wildsträuchern bepflanzt werden. Die Bepflanzungen mit Gehölzen und Wildsträuchern entlang der Straßen und entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes sind gemäß Bepflanzungsplan (Anlage 3) verpflichtend umzusetzen. Wenn es technisch erforderlich ist, kann von der im Bepflanzungsplan vorgesehenen Situierung der Solitärgehölze geringfügig abgewichen werden.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind auf Privatgrund vorzunehmen. Die Pflanzensorten werden zur Auswahl in Listen für die jeweiligen Bereiche vorgeschrieben. Die Qualitäten (Qualitäten: Ho.mB/Co = Hochstamm mit Ballen/Container, Hei.mB/Co = Heister mit Ballen/Container, Co = Container) und Größen der Pflanzen sind der Liste zu entnehmen.

Im straßennahen Raum dürfen nur hochstämmige Bäume (Kronenansatz des Baumes ab 2,50 m Höhe) gepflanzt werden. Auf der Böschung sollen Sträucher im Container oder mit Ballen mit mindestens drei Trieben ausgepflanzt werden; auf die Mindestcontainergröße von 3 Litern (C 3) und einer Gesamthöhe ab 80 cm (ausgenommen Rosa canina) ist zu achten. Die Großsträucher (Acer campestre und Carpinus betulus) sind in der Qualität 3 x v. (3 mal verpflanzt) mit einer Mindestbreite von 100 cm auszupflanzen. Die Bäume auf Hochstamm sind mit einer Zweipfahlverankerung zu stabilisieren. Die Herstellung der Bepflanzung sowie Anwuchs- und Erhaltungspflege liegen beim Grundstückseigentümer.

Die vorgesehene Bepflanzung beruht zum einen auf dem Einsatz von Solitärgehölzen zur Strukturierung und optischen Aufweichung der gewerblichen Bebauung. Diese Gehölze sind wärmeliebend, frosthart, windresistent und industriefest. Die Solitärgehölze an der Straße werden als bodensalztolerant eingestuft. Die Auswahl an Wildsträuchern im Westen wird aufgrund ihrer Eignung als Vogelschutzgehölz getroffen.

Solitäregehölze					
	Pflanze (botanischer Name)	Sorten	Pflanze (deutscher Name)	Qualität	Pflanzgröße
6 Stk.	Carpinus betulus	Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche	Ho.mB/Co	16/18
3 Stk.	Qercus robur	Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche, Pyramiden Eiche	Ho.mB/Co	16/18
3 Stk.	Acer campestre		Feldahorn	Hei.mB/Co	200/250
3 Stk.	Carpinus betulus		Hainbuche	Hei.mB/Co	200/250
Wildsträucher als Grüngürtel					
	Pflanze (botanischer Name)	Sorten	Pflanze (deutscher Name)	Qualität	Pflanzgröße
1 Stk. / 15m ²	Amelanchier ovalis		Gewöhnliche Felsenbirne	Co	80/100
	Cornus mas		Kornelkirsche	Co	80/100
	Corylus avellana		Gewöhnliche Haselnuss	Co	80/100
	Ilex verticillata		Rote Winterbeere	Co	80/100
	Lonicera xylosteum		Gewöhnliche Heckenkirsche	Co	80/100
	Rosa canina		Hundsrose, Gemeine Heckenrose	C3	
	Sambucus nigra		Schwarzer Holunder	Co	80/100
	Salix caprea		Salweide (Kätzchenweide)	Co	80/100
	Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball	Co	80/100

Bepflanzungsliste

Solitärgehölze



Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus



Säulen-Eiche
Quercus robur



Feldahorn
Acer campestre



Hainbuche
Carpinus betulus

Wildsträucher



Gewöhnliche Felsenbirne
Amelanchier ovalis



Kornelkirsche
Cornus mas



Haselnuss
Corylus avellana



Rote Winterbeere
Ilex verticillata



Gewöhnliche Heckenkirsche
Lonicera xylosteum



Hundsrose
Rosa canina



Schwarzer Holunder
Sambucus nigra



Salweide (Kätzchenweide)
Salix caprea



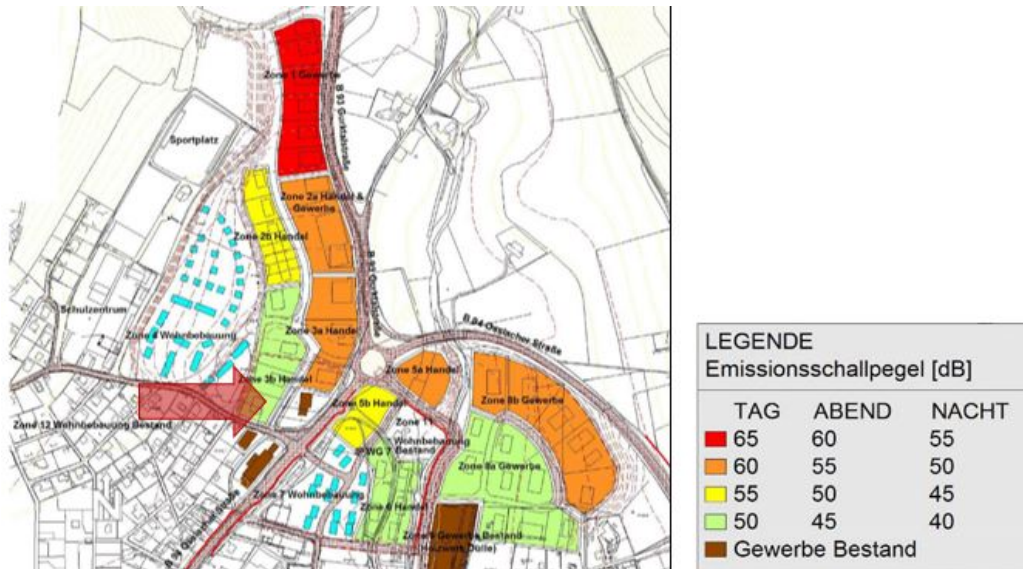
Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus

7. Schallberechnung und Schallemissionskontingentierung

Bereits im Rahmen der Arbeiten zum Masterplan wurde unter der Leitung der Abt. 8 des Amtes der Kärntner Landesregierung ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem Lärmgrenzwerte für einzelne Zonen des Stadterweiterungsgebietes Feldkirchen Nord festgelegt wurden.

Im Planungsgebiet wurde ein maximal zulässiger Emissionsschallpegel von 50db am Tag, 45 db am Abend und 40 db in der Nacht festgelegt.

Üblicherweise werden diese Werte durch eine Nutzung als Bürogebäude (wie vorgesehen) nicht überschritten.



Emissionsschallpegel im Planungsgebiet
(Quelle: Schalltechnisches Gutachten, Pabinger & Partner)

8. Technische Infrastruktur und kommunalwirtschaftliche Aspekte

Das Planungsgebiet ist verkehrsmäßig voll erschlossen und auch an das Kanal- und Wasserleitungsnetz der Stadtgemeinde Feldkirchen angebunden. Die bestehenden Leitungsnetze weisen nach Auskunft der Stadtverwaltung ausreichend Kapazitäten auf, sodass für die geplante Verwertung keine maßgeblichen Investitionen seitens der öffentlichen Hand zu tätigen sind.

Die Errichtung eines Bürogebäudes im Planungsgebiet lässt die Schaffung neuer höherqualifizierter Arbeitsplätze erwarten. Dadurch können künftig zusätzliche Einnahmen aus der Kommunalsteuer lukriert werden.

9. Einschränkungen bei Handelsnutzungen

Wesentlich für die Nutzung der künftigen Geschäftsgebietsflächen ist, dass diese nicht in Konkurrenz zu den innerstädtischen Handelszonen stehen, sondern vielmehr den Innenstadthandel ergänzen sollen. Aus diesem Grunde wird durch Verordnung der Handel dahingehend eingeschränkt, dass möglichst keine innerstädtisch besonders relevanten Sortimente im Planungsgebiet angeboten werden. Es werden Handelsnutzungen, die den bestimmten Handelsbranchen gemäß Wirtschaftszweigklassifikation ÖNACE 2008 zugeteilt sind, ausgeschlossen. ÖNACE ist die österreichische Version der in allen EU-Staaten zu verwendenden Klassifikation der wirtschaftlichen Tätigkeiten (Nomenclature générale des activités économiques dans les communautés européennes).

10. Strategische Umweltprüfung

Die vorgesehene Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes entspricht dem Charakter und der Gestaltungsidee des ÖEKs der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten und bewirkt keine weiteren örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen. Gemäß Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung ist eine Strategische Umweltprüfung nicht erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) - Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung“, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

Abschließend kann festgehalten werden, dass durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes keine Beeinträchtigungen anderer Baugebiete oder örtlich unzumutbare Umweltbelastungen hervorgerufen werden.

11. Erläuterungen zur Verordnung

§ 1 Geltungsbereich

Die gegenständliche Verordnung ist bezogen auf den sogenannten Geltungsbereich. In diesem werden sowohl Widmungsänderungen als auch Bebauungsbestimmungen verordnet

§ 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Gemäß den grundlegenden Planungsabsichten der Stadtgemeinde Feldkirchen i. K. soll das gesamte Projektgebiet von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland Geschäftsgebiet umgewidmet werden.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Aufgrund der Nutzungsvorgabe (gewerbliche Nutzungen) wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 1.000 m² festgelegt.

§ 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Aufgrund der baulichen Verwertung vornehmlich als Bürogebäude wird zur Festlegung der Bebauungsdichte anstelle einer BMZ eine GFZ mit 1,0 festgelegt.

§ 5 Bauungsweise

Voraussichtlich entstehen im Planungsgebiet Einzelobjekte auf jeweils eigenen Grundstücken (offene Bebauungsweise). Eine Grundstücksteilung zu einem späteren Zeitpunkt nach erfolgter baulicher Verwertung soll durch die Bestimmung „halboffene Bebauung“ ermöglicht werden.

§ 6 Bauhöhe

Die in der Verordnung festgelegte zulässige Gebäudehöhe ist von den verglichenen Höhen der jeweils angrenzenden Straßen (im Süden der Flurweg und im Norden des Projektgebietes die Helga-Perkonig-Straße) abzuleiten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Sattel- und Walmdächern auf die jeweilige Giebellinie, bei Pultdächern auf die obere Dachkante und bei Flachdächern auf die Attikaoberkante zu beziehen.

Werbeschriften auf den jeweiligen Dachkanten sollen möglichst zurückhaltend und jedenfalls nicht mehr als 2,00 m diese überragen. Die Werbepylone sind aus Ortsbildschutzgründen mit einer Höhe von max. 10,00 m zu beschränken, die Werbeansichtsfläche soll nicht mehr als max. 5,00 m² betragen.

§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Das Projektgebiet ist über bestehende Verkehrswege voll erschlossen. Die PKW-Abstellplätze sind bezugnehmend auf die Absichten der Bestimmungen des K-ROG 2021 idgF. zu einem größtmöglichen Anteil in Parkgaragen und Parkdecks unterzubringen.

§ 8 Baulinien

Die Baulinie (strichpunktierte Linie) umfasst die mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Projektgebietes. Innerhalb dieser Baulinie gelten die Abstandsvorschriften der K-BV 1985, idF LGBl. 77/2022.

§ 9 Art der Nutzung von Gebäude

Zum Schutz der innerstädtischen Handelsbetriebe werden für die Art der Nutzung von Gebäuden auf Grundlage der „ÖNACE 2008“ – Wirtschaftszweigklassifikation bestimmte Nutzungen ausgeschlossen.

§ 10 Grüngestaltung

Zur Sicherstellung einer standortgerechten Bepflanzung des Projektgebietes wird im Rahmen der Bebauungsplanung ein Bepflanzungsplan zusammen mit einer Bepflanzungsliste verordnet. Neben der Pflanzung von heimischen Laubbäumen, Sträuchern und Stauden ist auf die Sickerfähigkeit der befestigten Oberflächen besonderes Augenmerk zu legen. Dabei ist jedoch auf die Festigkeit des Bodenbelages bei barrierefreie Stellplätze Bedacht zu nehmen.

Der westlich verlaufende Grünstreifen ist Teil einer grundlegenden Planungs idee des gesamten nördlichen Stadterweiterungsgebietes von Feldkirchen i. K. (siehe dazu Masterplan Feldkirchen Nord).

§ 11 Dachformen

Die Vorgabe von flachgeneigten Sattel- oder Walmdächern wird mit den Dachformen (vorwiegend Flachdächer) der gewerblich genutzten Objekte in der unmittelbaren Umgebung begründet.

Die Tragfähigkeit der entstehenden Objekte im Hinblick auf das Montieren von PV- und Solaranlage ist sicherzustellen.

§ 12 Städtebau und Baugestaltung

Die Rücknahme der HBW-Werte bei der Färbelung der Gebäudefassade soll zur formalen Harmonisierung des Gewerbegebietes beitragen.

§ 13 Schallemissionsgrenzwerte

Die Schallemissionsgrenzwerte wurden im Vorfeld in Abstimmung mit der Umweltabteilung des Landes (AKL, Abt. 8) von einem befugten Büro erarbeitet. Diese Werte werden in die gegenständliche Verordnung aufgenommen.

12 Genehmigungsexemplar

Die im Genehmigungsverfahren seitens der Prüfbehörde gewünschten Ergänzungen wurden in den Erläuterungen dieses Teilbebauungsplanes eingearbeitet. In der Verordnung wurde im Bezug zum Beschlussexemplar keine Änderung vorgenommen.