



STADTGEMEINDE FELDKIRCHEN IN KÄRNTEN

TEILBEBAUUNGSPLAN

„DOMENIGGRÜNDE III“

gemäß K-ROG 2021, LGBI. Nr. 59/2021,
in der Fassung des Gesetzes LGBI. Nr. 47/2025,
§§ 48 – 51

Parzellen Nr. 324/2, 329/1 und 329/3
alle KG Feldkirchen (72308)

VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

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

NOVEMBER 2025 | INDEX D

Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten

Zahl: 031-3/4/2025

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten vom 05.11.2025, Zl. 004-1-4/2025, mit welcher der Teilbebauungsplan

„DOMENIGGRÜNDE III“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBI. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBI. Nr. 47/2025, wird verordnet:

§1 Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
 - a) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 1002-0328 vom 20.11.2025

§2 Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 324/2, 329/1 und 329/3, alle KG Feldkirchen, mit einer Gesamtfläche von ca. 18.357 m².

§3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (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.

§4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des jeweiligen Bebauungsbereiches.
- (2) Die maximal zulässige GFZ wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:

Bebauungsbereich Ia und b: 0,65
Bebauungsbereich II: 1,10
Bebauungsbereich III: 0,85

- (3) Die Bebauungsbereiche werden flächenmäßig wie folgt festgelegt:

Baufeld Ia, b	ca. 5.426 m ²
Baufeld II	ca. 4.749 m ²
Baufeld III	ca. 8.207 m ²

- (4) Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind alle am gegenständlichen Grundstück vorhandenen Gebäude zu berücksichtigen. Ausgenommen davon sind offene Überdachungen, offene Autoabstellplätze und ähnliche Konstruktionen. Ausbaufähige Kellergeschosse, die an zumindest einer Seite des Gebäudes ab Parapethöhe aus dem Gelände herausragen, sind bis auf eine Gebäudetiefe von 5,0 m je freiliegender Gebäudeseite in die Ermittlung einzurechnen.
- (5) Grundflächen, die für Anlagen von Infrastruktureinrichtungen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§5 Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise ist die offene und die halboffene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Im Bebauungsbereich III ist zusätzlich die geschlossene Bebauungsweise zulässig.
- (3) Aus mehreren Grundstücken zusammengesetzte, im selben Eigentum stehende Baugrundstücke, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.

§6 Geschossanzahl

- (1) Die maximale Geschoßanzahl ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Im Bebauungsbereich III dürfen maximal 50 % der Geschoßfläche eines Gebäudes die maximale Geschoßanzahl (3 Geschoße) aufweisen.
- (3) Die maximale Geschoßhöhe beträgt im Erdgeschoß 5,50 m und in den Regelgeschoßen 3,50 m.
- (4) Kellergeschosse, welche an maximal zwei Seiten (bei geschlossener Bauweise an max. einer Seite) mehr als die Hälfte aus dem verglichenen Gelände herausragen, werden als halbes Geschoss gerechnet. Jene, die an zumindest drei Seiten (bei geschlossener Bauweise an beiden Seiten) um mehr als die Hälfte aus dem verglichenen Gelände herausragen, werden als volle Geschosse gerechnet.

§7 Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Für den öffentlichen Fuß- und Radweg wird eine Mindestbreite von 3,0 m verordnet. Dieser muss barrierefrei gestaltet werden und der Verlauf ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) zu entnehmen.
- (2) Für Feuerwehrzufahrten sowie Aufstellflächen sind gemäß der „Technischen Richtlinie Vorbeugender Brandschutz“ (TRVB) 134/17 (F), welche die Anforderungen an die erforderlichen Flächen beschreibt, nachzuweisen. Der Verlauf der Zufahrten sowie der Abstellflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) zu entnehmen.
- (3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens. Je nach Nutzung der Bauwerke gilt folgende Stellplatzrichtlinie:

Einfamilienwohnhaus

2 STPL

Wohnungen über 50m ²	1,5 STPL
Wohnungen unter 50 m ²	1 STPL
Besucher	1 STPL je 5 WHG
Gastlokale (nur Gasträume)	1 STPL je 10 m ²
Geschäfte (einsch. der Lagerräume)	1 STPL je 50 m ²
Büroräume	1 STPL je 50m ²
Ordinationen je Arzt	3 STPL
Pflegeheime	1 STPL pro 4 Betten

Bei anderen Nutzungen oder bei Nutzungen mit besonders hohem Kundenverkehr ist die erforderliche Anzahl der Stellplätze im Ermittlungsverfahren zu erheben.

- (4) Die nachzuweisenden PKW-Abstellplätze sind in einem maximalen Umkreis von 150 m (Luftlinie) vom zu betrachtenden Gebäude anzuordnen und müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einem Gartentor oder einer Schrankenanlage) anzufahren sein.
- (5) Die erforderlichen Stellplätze müssen mindestens zu 3/4 unterirdisch angeordnet werden.

§8 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen, und sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Baulinien mit Anbaupflicht sind Baulinien, an die das Gebäude herangebaut werden muss.
- (3) Bauwerke zur Gestaltung von Verkehrsanlagen, Mauern, Zäune, Einhausungen und Überdachungen für technisch bedingte Anlagen, Trafos oder Wärmepumpenanlagen usgl., können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden.
- (4) Nebengebäude, Garagen, Überdachungen und bauliche Anlagen für die Gartengestaltung können bis auf 1,0 Meter an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, wenn die Länge des Objektes entlang der Grundstücksgrenze maximal 10,0 m und die Höhe nicht mehr als 3,50 m beträgt.
- (5) Einhausungen für Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
- (6) Bei unter Terrain liegenden Objekten (z. B. Tiefgaragen, Verbindungsgänge) kann die Baulinie überschritten werden.

- (7) Die mögliche Position des Verbindungsganges bzw. Verbindungsanbaus ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich. Dieser darf max. 2 Geschosse aufweisen und muss durch eine dementsprechende Planung eine sichere Brandbekämpfung ermöglichen. Die genaue Verortung kann im Zuge der Ausführungsplanung bzw. nach Abstimmung mit dem Bauamt angepasst werden.
- (8) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.

§9 Dachformen

- (1) Im Planungsgebiet wird als zulässige Dachform für Hauptgebäude das Flachdach festgelegt.
- (2) Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von den Bestimmungen des Abs. 1 ausgenommen.

§10 Maximal zulässige Verkaufsfläche

- (1) Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche beträgt im Bebauungsbereich II 1.200 m².

§11 Freiflächen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einer standortgerechten Pflanzenauswahl zu bepflanzen.
- (2) Entsprechend der in der Anlage 1 dargestellten Baumsymbole sind standortgerechte Laubbäume (Qualitäten: Ho.mB/Co, 20/25) zu pflanzen. Die Lage ist dabei als annähernd genau zu sehen. Die genaue Verortung kann im Zuge der Ausführungsplanung bzw. nach Abstimmung mit der Baubehörde angepasst werden.
- (3) Unterbaute Freiflächen, wie Tiefgaragendecken, sind im Mittel mit mindestens 0,70 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen auf unterbauten Freiflächen beträgt die Minimalaufbaustärke 1,50 m bei großkronigen Bäumen, 1,20 m bei mittelkronigen Bäumen und 1,00 m bei kleinkronigen Bäumen.
- (4) Flächen für Wegeanlagen, Außenterrassen, Platzgestaltungen und für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht der notwendigen Erschließung dienen, sind

vorwiegend bzw. nach Möglichkeit mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

- (5) Die als Plätze verzeichneten Flächen sind vom fließenden und ruhenden KFZ-Verkehr freizuhalten, dem Fußgängerverkehr zu widmen und als Aufenthalts- und Kommunikationsraum auszugestalten.
- (6) Die in Abs 1 festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind im Bauverfahren planlich und spätestens mit Fertigstellung der Gebäude gepflanzt nachzuweisen.

§12 Äußere Gestaltung

- (1) Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als Putzfassade auszuführen. Folgende helle Farbtöne aus dem Farbfächer NCS WS160 sind erlaubt:
 - NCS S 0500-N
 - NCS S 1000-N
 - NCS S 1500-N
 - NCS S 2000-N
 - NCS S 2500-N
- (2) Untergeordnete Fassadenelemente dürfen auch andere Materialitäten und Farbtöne aufweisen.
- (3) Das Fassadenkonzept ist im Rahmen des Bauverfahrens mit der Baubehörde unter besonderer Bedachtnahme auf gestalterische Belange des historischen Stadtzentrums abzustimmen.
- (4) Die Baukörperstrukturen und die Freibereiche müssen im Wesentlichen dem Siegerprojekt (Projekt 2) des Wettbewerbes „Stadtentwicklung Domeniggrundstücke“ vom 16.10.2023 entsprechen.

§13 Art der Nutzung

(1) Zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Nutzung des Planungsgebietes wird folgendes festgelegt:

- | | |
|--------------------------------|---|
| - Bebauungsbereich Ia, | soziale Einrichtungen und Dienstleistung |
| - Bebauungsbereich II, | Handels, Dienstleistungs- oder Büronutzung |
| - Bebauungsbereich Ib und III, | Wohnnutzung (gem. § 18 Abs. 1, Z. 1 des K-ROG 2021) |

§14 Baustufen (Zeitliche Abfolge der Bebauung)

(1) Zur Sicherstellung einer zeitlichen Abfolge der Bebauung ist das Areal in Bebauungsbereiche unterteilt, die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt sind. Die Bebauung der Zonen erfolgt analog zur Nummerierung. Die Freigabe der nachfolgenden Bebauungszone erfolgt erst, wenn in der vorgereihten Zone auf mindestens 75 % der Bauparzellen der Rohbau fertiggestellt ist. Ausgenommen von den Bestimmungen sind unterirdisch errichtete Bauwerke (z. B. Tiefgarage).

§15 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Feldkirchen in Kärnten in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Domeniggründe II“ vom 24.05.2006, Zahl 004-100-1/2006/Dr. SA/Zr, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Martin Treffner

angeschlagen am: 23.01.2025
abgenommen am: 23.03.2025

Stand: 20.11.2025

