

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen  
vom 13.06.2017  
Zahl: 031-2/2017-GBPI

mit der der

### **Generalbebauungsplan Althofen (textlicher Bebauungsplan)**

erlassen wird.

Gemäß §§ 24 und 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl 23/1995 i.d.F. LGBl 24/2016, wird verordnet

### **§1**

#### **Anwendungsbereiche und Begriffsbestimmungen**

(1) Diese Verordnung gilt für die im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen als Bauland festgelegten Flächen soweit nicht in rechtswirksamen Teilbebauungs- und Gestaltungspläne bzw. in rechtswirksamen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt sind.

Die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des gegenständlichen Generalbebauungsplanes rechtskräftigen Teilbebauungspläne, Gestaltungspläne und integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen sind wie folgt:

- a) Teilbebauungsplan „König-Liegenschaft“, 1992 (EKZ I Billa)
- b) Teilbebauungsplan „Contra Pastner“, 1999 (EKZ I)
- c) Teilbebauungsplan „Wohnanlage Wirtschaftshofgelände“, 2012
- d) Teilbebauungsplan „Althofen EKZ I Merkur“, 2017 (EKZ I)
- e) Gestaltungsplan „Altstadt“, 2015
- f) Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Tilly Naturholzplatten Werk II“, 2007
- g) Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Bau- und Gartenmarkt Sabitzer – EKZ II“, 2008 + Änderung 2016
- h) Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Gewerbepark Althofen Süd 2008“, 2009
- i) Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Althofen Hofstätter 2011 – 01 und 02/2011“, 2011 + Änderung 2016
- j) Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Seminarhotel Althofen – Unterer Markt“, 2012
- k) Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 01/2014“, 2014
- l) Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „EKI I – Stadt Althofen 06/2014“, 2014
- m) Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Erweiterung Meiselhofsiedlung 11/2012“, 2014 + Änderung 2016

Jeweilige Verortung siehe Zonenplan.

(2) Die Verordnung besteht aus der gegenständlichen Textfassung, dem Zonenplan (M 1: 5.000) und den Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen.

(3) Im Sinne dieser Verordnung sind zu verstehen:

a) Ein Baugrundstück als ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder zum Teil als Bauland gewidmetes Grundstück. Auch zwei oder mehrere zusammenhängende Grundstücke können ein Baugrundstück darstellen.

b) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes (Geschossflächenzahl / GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

c) Die Bruttogeschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Grundflächen aller Geschosse, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundfläche aller Loggien. Alle Gebäude (inkl. Nebengebäude, Garagen udgl.) sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Nicht jedoch bewilligungsfreie Maßnahmen gemäß § 7 der Kärntner Bauordnung.

In Hanglagen ist jener Teil eines Kellergeschosses, dessen Geschosshöhe zu 50 % und mehr aus dem projektierten Gelände hervorrägt unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen (siehe Graphik 2).

Jener Teil eines Dachgeschosses, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,00 m aufweist (siehe Graphik 2), ist unabhängig der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Die lichte Höhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden bis zur Unterkante der fertigen Begrenzung der Raumhöhe (Siehe Graphik 2). Mehrere Dachgeschosse innerhalb eines Dachraumes sind möglich und für die Berechnung der Geschossflächenzahl heranzuziehen.

d) Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse in  $m^3$  zur Größe des Baugrundstückes in  $m^2$ . Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers unabhängig der Nutzung.

e) Die Bauhöhe bzw. Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände, in Hanglagen bergseitig) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes ergibt.

f) Offene Bauweise bedeutet, dass Gebäude unter Einhaltung von Abständen zu den Baugrundstücksgrenzen freistehend errichtet werden.

g) Halboffene Bauweise bedeutet, dass Gebäude einseitig an einer Baugrundstücksgrenze und zu den übrigen Baugrundstücksgrenzen unter Einhaltung von Abständen errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Gebäude sind an Gebäude anzubauen, wobei diese zueinander maximal 3,00 versetzt errichtet werden dürfen (siehe Graphik 1). Das Anbauen von Garagen und Nebengebäuden udgl. stellt keine halboffene Bauweise dar.

h) Geschlossene Bebauung bedeutet, dass Gebäude an zwei oder mehreren Grenzen des Baugrundstückes errichtet werden (z.B. Reihenhäuser). Gebäude sind an Gebäuden anzubauen, wobei diese zueinander maximal 3,00 m versetzt errichtet werden dürfen (siehe Graphik 1). Das Anbauen von Garagen und Nebengebäuden undgl. stellt keine geschlossene Bebauung dar.

i) Baulinien sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude und bauliche Anlagen, die einem Gebäude ähnlich sind (wie z.B. Carports), errichtet werden dürfen.

j) Ein für die Geschossanzahl anrechenbares Geschoss ist ein Geschoss, das entweder zur Gänze über dem bestehenden Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegt oder dessen Deckenoberkante bei ebenem Gelände mehr als 0,70 Meter über dem bestehenden Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegt. Bei geneigtem Gelände wird, sofern dem öffentliche Interessen nicht entgegen stehen, ein bergseitig nicht in Erscheinung tretendes Geschoss dann nicht mitgezählt, wenn dessen Deckenoberkante nicht mehr als 3,50 m über dem talseitig projektierten Gelände liegt und die Geschosseitenflächen zu jeweils mindestens 50 % unterhalb dem projektierten Geländes liegen (nicht sichtbar sind). Die max. zulässigen Geschossanzahlen lt. § 2 sind damit bergseitig zuzüglich eines talseitig in Erscheinung tretenden Geschosses zu verstehen. Für Gebäude, welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung in Hanglagen baubewilligt wurden bzw. welche seitlich an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen ist, unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen, eine Unterschreitung der 50 % Regelung zulässig.

Ein Geschoss mit einer durchschnittlichen Höhe über 3,50 Meter gilt für zwei Geschosse. Im Bereich der Zone K gilt ein Geschoss mit einer durchschnittlichen Höhe über 5,00 m für zwei Geschosse.

k) Als Dachgeschoss gilt jenes Geschoss, welches innerhalb des Dachraumes über dem letzten Hauptgeschoss liegt. Dachgeschosse mit einer Kniestockhöhe (Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante) von mehr als 60,00 cm sind, wenn die Dachneigung mehr als 20 Grad beträgt, in die Geschossanzahl einzurechnen. Unabhängig einer Kniestockhöhe sind Dachgeschosse dann in die Geschossanzahl einzurechnen, wenn auf einer Breite von mindestens 3,00 m die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt. Mehrere Dachgeschosse innerhalb eines Dachraumes sind möglich.

l) Ein zurückgesetztes Obergeschoss ist eine Sonderform des Dachgeschosses (Zone 4a), auf einem mit Flachdach konzipierten Gebäude. Der Rückversatz der Außenwand hat mindestens die  $\frac{1}{2}$  Geschoßhöhe zu betragen. Der Rückversatz hat alle Ansichten zu umfassen. Ausgenommen davon die jeweiligen Ansichten bei einer halboffenen und geschlossenen Bebauung (maßgebend ist die Bauweise des 4. Geschosses).

m) Als öffentliche Interessen gelten z.B. Interessen der Gesundheit, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs, der Sicherheit, des Schutzes des Ortsbildes sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes.

## § 2

### Mindestgröße und bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, Geschossanzahl und Bauhöhe

(1) Die von dieser Verordnung erfassten Teile des Baulandes werden bezüglich der Mindestgröße, der maximalen baulichen Ausnutzung des Baugrundstückes und der zulässigen Geschossanzahl bzw. der Bauhöhe in unterschiedliche Zonen, welche im Zonenplan (M 1: 5000) ersichtlich sind, eingeteilt.

Zone 2: Ein- und Zweifamilienhaussiedlung

Zone 3: überwiegend 2,5 bis 3 geschossiger Stadtbereich (*Bestand: innerstädtischer Bereich, Geschosswohnbauten, Stadtsubzentren, historische Ortsbereiche, Wohnsiedlung Treibach*)

Zone 4a: überwiegend zentraler innerstädtischer Bereich - bestehende Schwerpunktsetzung Geschosswohnbauten und kommunale Bauten (*Bestand: Regelbebauung 3 bis 4 Geschosse, in Einzelfällen auch 5 oder 6 Geschosse*)

Zone 4b: Geschosswohnbauschwerpunktsetzungen außerhalb des zentralen Stadtbereiches (*Bestand: Regelbebauung 3 bis 4 Geschosse*)

Zone 4c: Ergänzung Kuranstalt im Bereich des Kurhügels

Zone 5: Geschosswohnbauten im Bereich des Kurhügels (*Bestand: überwiegend 5 Geschosse*)

Zone K: Kuranstalt Althofen (*Bestand: Bauungen bis 6 Geschosse*)

Zone G: Gewerbezone

Zone I: Industriezone

Für das vom Zonenplan nicht erfasste Gemeindegebiet gilt grundsätzlich die Zone 2, wobei für landwirtschaftliche und öffentliche Gebäude bezüglich der Geschossanzahl/Bauhöhe eine gesonderte Beurteilung entsprechend den Kriterien Ortsbild und umgebende Bebauung möglich ist. Diese gesonderte Beurteilung, die den öffentlichen Interessen nicht entgegenstehen darf, gilt für die angeführten Nutzungen auch für die vom Zonenplan (Zone 2) erfassten Gebiete mit der Widmung Bauland Dorfgebiet.

(2) Bei neu festgelegten Baulandflächen gilt jene Zone, die lt. Zonenplan vorgesehen ist. Ist im Zonenplan keine Bebauungszone vorgesehen, gilt – sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen - jene Zone, die im betreffenden, planerisch und funktional der Fläche zuordenbaren Gebiet überwiegend ausgewiesen ist bzw. entsprechend der ortsplanerischen Konzeption. Bei Widmungsneufestsetzungen Bauland Gewerbegebiet und Bauland Industriegebiet gelten jeweils die Bebauungszone G (Gewerbe) bzw. I (Industrie).

(3) Die Mindestgröße und maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke sowie die zulässige Geschossanzahl bzw. Gebäudehöhe – ergeben sich aus nachfolgender Tabelle:

Zone	Mindestgröße der Baugrundstücke o offene Bauungsweise h halboffene Bauungsw. g geschl. Bauungsweise	Max. bauliche Ausnutzung GFZ / BMZ o offene Bauungsweise h halboffene Bauungsw. g geschl. Bauungsweise		Max. Geschossanzahl (G) / max. Bauhöhe (m)
		o, h, g in m <sup>2</sup>	o	
2	350	GFZ 0,6	GFZ 0,8	2 G / 8,5 m
3	400	GFZ 0,9	GFZ 1,1	3 G
4a	500	GFZ 1,1	GFZ 1,2	4 G + SF *)
4b	500	GFZ 1,1	GFZ 1,2	4 G
4c	500	GFZ 1,0	GFZ 1,1	4 G
5	1.000	GFZ 1,2	GFZ 1,5	5 G
K	1.000	GFZ 1,2	GFZ 1,5	6 G
G	800	BMZ 8,0	BMZ 8,0	12 m
I	1.000	BMZ 10,0	BMZ 10,0	15 m

\*) In der Zone 4a (innerstädtischer Bereich) ist ein zusätzliches zurückgesetztes Obergeschoss (Sonderform Dachgeschoss) bei einer positive Beurteilung der OBK zulässig. Definition zurückgesetztes Obergeschoss siehe § 1 Abs. 3 lit. I

(4) Sofern die maximal zulässige Geschossanzahl durch vor Inkrafttreten dieser Verordnung konsensmäßig errichteter Objekte überschritten wird, gilt für diese Objekte die durch Bestand gegebene Geschossanzahl als zulässig.

Bei vor Inkrafttreten dieser Verordnung konsensmäßig bebauten Grundstücken, bei denen die bauliche Ausnutzung bereits überschritten ist, sind nur solche Baumaßnahmen zulässig, durch die die gegenwärtige Ausnutzung nicht erhöht wird. Diese Bestimmungen (Geschossanzahl, GFZ) gelten nicht für den Ausbau von Dachgeschossen von zum Zeitpunkt der Erlassung der gegenständlichen Verordnung konsensmäßig errichteter Gebäude, sofern keine Änderung der Bauhöhe und keine wesentliche Änderung der Dachlandschaft erfolgt. Solche Dachgeschossausbauten sind unabhängig von den GFZ-Bestimmungen möglich. Unter keiner wesentlichen Änderung der Dachlandschaft ist z.B. der Einbau von Dachfenstern und in reduzierter Form der Einbau von Gaupen (maximal 35 % der Gebäudelänge, maximale Länge von 4,0 m pro Gaupe) zu verstehen. Die Errichtung von Terrassen, Loggien udgl. anstelle von Gaupen ist nur dann zulässig, wenn dies innerhalb der äußersten Begrenzung des bestehenden Daches erfolgt und sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Im Falle eines Abbruches und Neubaus gelten die Bestimmungen der aktuellen Zone.

(5) In den gewachsenen innerstädtischen und in sonstigen historisch gewachsenen innerörtlichen Bereichen, bei denen aufgrund bestehender ungünstiger Baugrundstückskonfigurationen grundsätzlich zulässige Bauvorhaben nicht realisierbar sind, kann das Höchstausmaß der GFZ überschritten und die Mindestgröße der Baugrundstücke sowie das Mindestausmaß der Grünflächen unterschritten werden, sofern das Bauvorhaben dem Charakter dieser Stadtbereiche entspricht und dem öffentlichen Interessen nicht entgegenstehen. Diese Ausnahmeregelung ist an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission gebunden.

(6) Für technisch und funktional bedingte Anlagen- und Gebäudeteile, insbesondere für umwelttechnische Erfordernisse, darf im erforderlichen Ausmaß die höchstzulässige Bauhöhe überschritten werden, wobei öffentliche Interessen nicht entgegenstehen dürfen.

(7) Im Industriegebiet ( Zone I ) gilt die angegebene maximale Bauhöhe (Firsthöhe bzw. Höhe Attika) nur für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, nicht jedoch für Betriebsgebäude und sonstige bauliche Anlagen. Die Höhe dieser Objekte ist jeweils nach betrieblichen Erfordernissen festzulegen, wobei öffentliche Interessen nicht entgegenstehen dürfen.

(8) Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke sind als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße am Beginn des Bauverfahrens in Abstimmung mit der Baubehörde nach folgenden Kriterien festzulegen:

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
- b) sonstige örtliche topografische Gegebenheiten
- c) Ortsbildschutz und Sicherheit

### **§ 3 Bebauungsweise**

(1) Die Bebauung hat grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen und kann in halboffener bzw. geschlossener Bebauung ausgeführt werden, wenn

- a) öffentliche Interessen dem nicht entgegenstehen und wenn
- b) eine Zustimmungserklärung des grundbücherlichen Eigentümers des direkt betroffenen Grundstückes (halboffene Bebauung) bzw. der direkt betroffenen Grundstücke (geschlossene Bebauung) vorliegt. Ohne Zustimmung des jeweilig betroffenen Grundstückseigentümers darf an bestehende, bereits an der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude, im maximalen Ausmaß der bestehenden Bebauung (Gebäuelänge und Gebäudehöhe an der Grundstücksgrenze) angebaut werden.

(2) Für jene Bereiche, in denen durch Häuserfronten eine geschlossene Bebauung vorgegeben ist (vor allem Stadtkernbereiche), hat die Bebauung entlang der bestehenden Gebäudehauptfluchten, welche parallel zur HAUPTERSCHLIEßUNG zu verlaufen haben, in geschlossener Bebauungsweise zu erfolgen, sofern Interessen des Schutzes des Ortsbildes bzw. der Sicherheit nicht eine offene Bebauung erfordern. Aufstockungen in diesen Bereichen sind bis zur maximal festgelegten Geschossanzahl zulässig, sofern Interessen des Schutzes des Ortsbildes, der Sicherheit und der Gesundheit nicht entgegenstehen. Eine Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer im Sinne § 3 Abs. 1 ist jeweils nicht erforderlich.

## § 4 Baulinien

(1) Die Baulinien in den Zonen 2 bis 5 werden bei offener Bebauung so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften erfolgen kann.

(2) Die Baulinien in den Zonen G, I und K werden, sofern die Zonen G, I und K angrenzen, mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze festgelegt. Bei einem Angrenzen der Zonen 2 bis 5 gelten für diese Grundstücksgrenzen die Bestimmungen lt. Abs. (1).

(3) Ausnahmen von den in Abs. (1) und (2) festgelegten Baulinien:

- a) Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Wohnräume) sowie gebäudeähnliche bauliche Anlagen (z.B. Carports) bis zu einer maximalen Länge von 10,00 m (inkl. Dachvorsprung), einer maximalen Höhe von 3,50 m und einer maximalen Traufenhöhe an der zum Nachbargrundstück zugewandten Seite von 3,00 m (gemessen vom angrenzenden Bestandsgelände des Nachbargrundstückes bzw. bei gleichzeitiger Bauführung vom angrenzenden projektierten Gelände des Nachbargrundstückes), können einmalig pro Nachbargrundstücksgrenze im angrenzenden 3,00 m Bauwuchsbereich errichtet werden, wenn öffentliche Interessen nicht verletzt werden. Das Anbauen an Verkehrsflächen und im Kataster ausgewiesenen Privatwegen ist nicht zulässig.
- b) Im 3,00 m Bauwuchsbereich zur Baugrundstücksgrenze dürfen die maximalen Gebäudelängen lt. lit a) dann überschritten werden, wenn der Behörde die Zustimmung des Eigentümers des betreffenden Anrainergrundstückes nachgewiesen wird und öffentliche Interessen nicht verletzt werden.
- c) Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu einem im Kataster ausgewiesenen Privatweg aufweisen. Der Mindestabstand hierfür wird mit 5,00 m festgesetzt
- d) Carports, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu einem im Kataster ausgewiesenen Privatweg aufweisen. Der Mindestabstand hierfür wird mit 1,00 m festgesetzt.
- e) Sonstige Baulinien zu öffentlichen Verkehrsflächen werden im Zuge des Bauverfahrens entsprechend den öffentlichen Interessen festgelegt. Der Mindestabstand wird mit 1,00 m festgelegt.
- f) Jene Grundstücksgrenzen, an denen durch ein bereits bestehendes Gebäude, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist, ein geringerer Abstand gegeben ist und öffentliche Interessen eine Unterschreitung der Mindestabstände zulassen;
- g) Soweit durch auf Nachbargrundstücken bereits bestehende Gebäude, die nicht als Nebengebäude anzusehen sind, eine den Mindestabstand unterschreitende Baulinie vorgegeben ist und öffentliche Interessen eine Unterschreitung der Mindestabstände zulassen
- h) Für Dachausbauten von bestehenden Objekten.
- i) Ansonsten gelten die Ausnahmebestimmungen gemäß den Kärntner Bauvorschriften.

(5) Wenn öffentliche Interessen es erfordern, ist das Gebäude von den Baulinien lt. Abs. (1) bis (3) entsprechend abzurücken.

(6) Die Mindestabstände gemäß den Kärntner Bauvorschriften von Gebäuden auf einem Baugrundstück zueinander können reduziert werden, sofern es sich um keine Wohnnutzungen handelt und wenn keine öffentlichen Interessen dagegenstehen.

## § 5 Ausmaß der Verkehrsfläche, Abstellplätze

(1) Für das Ausmaß der Verkehrsflächen sind folgende Nutzungsansprüche maßgebend: Fußgängerverkehr, Radverkehr, öffentlicher Personenverkehr, KFZ-Verkehr, Begrünung-Straßenraumgestaltung, Umweltschutz, Versorgung und Entsorgung u.ä.

Je nach ihrer Bedeutung und auf die örtliche Situation Bedacht nehmend sind für öffentliche Verkehrsfläche mindestens folgende Breiten anzuwenden:

Straßen in Gebieten mit	
* überwiegender Wohnfunktion	5,50 m
* überwiegender Gewerbefunktion	6,50 m

In Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen sind zusätzliche Flächen für Parkspuren, die Straßenentwässerung (Rasenmulden, Rigole etc.), Wendeanlagen bei Sackgassen, Flächen für Böschungen, Flächen für Lärmschutzmaßnahmen, Flächen für Bankette u.ä. bei der Dimensionierung einzuplanen. Ebenso wenn die Errichtung eines Gehweges und/oder Radweges im öffentlichen Interesse liegt.

Bei beengten Verhältnissen können die angeführten Maße über kurze Streckenabschnitte unterschritten werden, sofern keine öffentlichen Interessen dagegen stehen.

(2) Auf eine Ein- und Zweiraumwohnung haben ein PKW-Stellplatz, bei Wohnungen mit drei oder mehr Wohnräumen mindestens 2,0 PKW-Stellplätze sowie bei Büros und Geschäftslokalen je 35 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche mindestens ein PKW-Stellplatz zu entfallen. Bei Gaststätten ist je 10 m<sup>2</sup> Gastraumfläche ein PKW-Stellplatz nachzuweisen. Bei den Nutzungsflächen bleiben Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure, Räume für Sanitäranlagen, sonstige untergeordnete Nebenräume sowie Verkaufsflächen im Freien unberücksichtigt.

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

In den gewachsenen innerstädtischen Bereichen sind bei Büro- und Geschäftsnutzungen die Stellplatzbestimmungen in begründeten Fällen nicht anzuwenden. Je nach den örtlichen Gegebenheiten und der angestrebten Nutzung (Ziel Verdichtung und Ausbau der geschäftlichen Funktion, Belebung der Zentren) ist eine Reduzierung der Stellplätze bis hin zu keiner Vorschreibung von Stellplätzen möglich.

Die nachzuweisenden Abstellplätze sind am betreffenden Baugrundstück oder in einem maximalen Umkreis von 150 m Luftlinie vom gegenständlichen Objekt anzuordnen. Die Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Straßen mit öffentlichem Verkehr (z.B. vor einem Gartentor oder einer Schrankenanlage) anzufahren sein.



## **§ 6 Dach, Fassade**

- (1) Als Dachform sind alle gängigen Formen zugelassen, sofern sie den Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.
- (2) Deckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen bzw. roten Farbtönen herzustellen.
- (3) Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung hat auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen. Grelle Farbtöne sind, weil nicht ortsüblich, nicht zulässig.
- (4) Die Festlegungen Abs. (1) bis Abs (3) sind mit der Baubehörde abzusprechen.

## **§ 7 Grünflächen**

Mindestens 10 % der Baugrundstücksgröße und bei Geschosswohnbauten (ab 3 G) mindestens 20 % der Wohnnutzfläche sind als Grünfläche auszubilden. KFZ – Stellplätze auf Rasen (inkl. Rasenverbundsteine) sind bei der Ermittlung des Grünflächenausmaßes nicht zu berücksichtigen. Diese Grünflächenbestimmungen gelten nicht für Dachgeschossausbauten zum Zeitpunkt der Erlassung der gegenständlichen Verordnung konsensmäßig errichteter Gebäude.

## **§ 8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft im amtlichen Verkündblatt des Landes in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die Verordnung „Generalbebauungsplan Althofen“, welche am 16.12.2009 vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Althofen beschlossen wurde (Genehmigungsvermerk der BH St. Veit/Glan Zl. SV19-ALL-610/2013(004/2014) vom 23.01.2014), und alle nicht gesondert in § 1 Abs.1 angeführten Teilbebauungspläne und Gestaltungspläne außer Kraft.

Der Bürgermeister

Alexander Benedikt

## Erläuterung „Generalbebauungsplan“

### Generell - Vorhaben

Entsprechend den Zielsetzungen des sich in Überarbeitung befindlichen Entwicklungskonzeptes 2017 nach verstärkten Verdichtungen vor allem von innerstädtischen Lagen und entsprechend erforderlicher Anpassungen an geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen (Kärntner Bauordnung, Kärntner Bauvorschriften, OIB Richtlinien als Bestandteil der Kärntner Bauvorschriften) ist eine Adaption des Generalbebauungsplanes der Stadtgemeinde Althofen notwendig. Den öffentlichen Interessen (Raumplanung, Wirtschaftlichkeit, Orts- und Landschaftsbild) nach einer Siedlungsverdichtung (inkl. Nutzungsmöglichkeit bereits bestehender Bauvolumina) und damit auch Nutzung bereits errichteter Infrastruktureinrichtungen anstelle einer Siedlungserweiterung auf der Grünen Wiese, für welche zudem die infrastrukturellen Voraussetzungen erst zu schaffen sind, sollte mit zeitgemäßen Bebauungsmöglichkeiten entsprochen werden. Damit wird den Intentionen eines sparsamen Umganges mit dem nicht vermehrbaren Gut Boden und den Intentionen einer besseren Auslastung bestehender Infrastrukturen entsprochen.

Zur Sicherstellung einer Planungs- und Rechtskontinuität wurde der bestehende Generalbebauungsplan so weit wie möglich in der bestehenden Form belassen und lediglich im erforderlichen Ausmaß adaptiert bzw. erweitert.

Als Basis für die Überarbeitung wurde eine Bestandsaufnahme betreffend der Geschossanzahl, der Nutzungen und der Dachformen für den gesamten Stadtbereich erstellt und mit dem Bauamt die Problempunkte im Tagesgeschäft (z.B. Dichteprobleme in Stadtkernbereichen aufgrund ungünstiger Baugrundstückskonfigurationen, Regelung Baulinien für Nebengebäude und Carports) erörtert und unter Berücksichtigung planerischer Zielsetzungen diesbezügliche Lösungen im Konsens erarbeitet.

### Generelle Zielsetzungen

Der Generalbebauungsplan sollte das übliche Bauvorhaben in der Stadtgemeinde Althofen regeln. Im öffentlichen Interesse liegende besondere Bauvorhaben sollten mit Teilbebauungsplänen, Gestaltungsplänen bzw. integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen geregelt werden, da in diesen Detailbearbeitung weitaus besser auf die konkrete örtliche Situation Bedacht genommen werden kann.

**Die im Generalbebauungsplan festgelegten Mindest- und Maximalwerte sind nicht als Rechtsanspruch anzusehen, sondern bilden mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen, wie insbesondere auf das Ortsbild und dessen Maßstäblichkeit, den maximalen ausnutzbaren und bewilligungsfähigen Rahmen.** Zudem ist eine Ausnutzung der festgelegten Mindest- und Maximalwerte auch an die Einhaltung aller anderen Bestimmungen des Generalbebauungsplanes und an die Einhaltung von sonstigen gesetzlichen Vorgaben gebunden.

Um die Bebauung des Gemeindegebietes weiterhin homogen zu strukturieren, wurde auf Basis der Bestandserhebung die Zoneneinteilung mit den zugeordneten Bebauungsbestimmungen überprüft und geringfügig adaptiert. In Fällen, in denen die Geschossflächenzahl bzw. die Geschossanzahl oder die Bauhöhe nicht mit den Anforderungen der aktuellen Zone übereinstimmen, sind Ausnahmebestimmungen vorgesehen, die eine beschränkte bauliche Entwicklung zulassen. Im Falle eines Abbruchs und Neubaus müssen jedoch die Bestimmungen der aktuellen Zone eingehalten werden.

Forcierung einer Verdichtung insbesondere in innerstädtischen Bereichen. Neben einer zum Teil geringfügigen Erhöhung der GFZ sollte dies mit Ausnahmeregelungen für Dachgeschossausbauten sowie Ausnahmebestimmungen bei ungünstigen Grundstückskonfigurationen betreffend GFZ, Mindestgröße der Baugrundstücke, Mindestausmaß von Grünflächen erreicht werden.

Aufgrund der starken Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsorientierung der Stadtgemeinde Althofen, zur Sicherstellung einer weiteren positiven Wirtschaftsentwicklung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind weiterhin die gesonderte Festlegung von Gewerbe- und Industriezonen sowie die Festlegung einer Bebauungszone für die Kuranstalt unerlässlich.

Für die beabsichtigte Umstrukturierungszone (Gewerbe in 4 G) gilt die Zone in Abhängigkeit der jeweils rechtskräftigen Flächenwidmung (Bauland Gewerbegebiet = G bzw. Bauland Wohngebiet = 4 G)

### **Die wesentlichsten Änderungen gegenüber dem „alten Generalbebauungsplan“ sind:**

- Erweiterung von Begriffsbestimmungen und Klarstellungen (Sicherstellung Rechtssicherheit)
- Geringfügige Adaption der Zoneneinteilung (neue Erhebung und Basis ÖEK-Entwurf 2016)
- Geringfügige Erhöhung der GFZ in den Zonen 3 und zum Teil 4, wobei die Zone 4 aufgrund unterschiedlicher räumlicher Lagen in drei Bereiche unterteilt wurde
- Festlegung von Bestimmungen für Fassaden und Grünflächen
- Die Grundbebauungsweise ist nun die offene Bebauung
- Neuregelung von Ausnahmeregelungen zu den K-BV
- Ausnahmebestimmungen betreff Dachgeschossausbauten und für innerstädtische Bereiche bei ungünstigen Grundstückskonfigurationen betreffend GFZ, Mindestgröße der Baugrundstücke, Mindestausmaß von Grünflächen und damit Ermöglichung einer anzustrebenden innerstädtischen Verdichtung
- Ersichtlichmachung der Geltungsbereiche von Teilbebauungsplänen, Gestaltungsplänen und integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen im Zonenplan

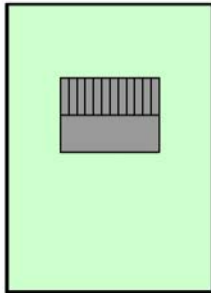
Ad Bauungsbestimmungen

**Ad §1 Begriffsbestimmungen**

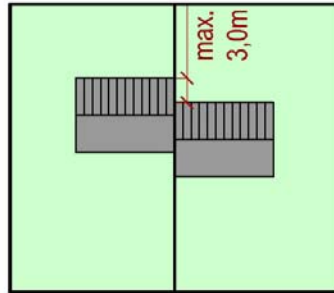
Ergänzende Graphiken

Graphik 1: Bauungsweise

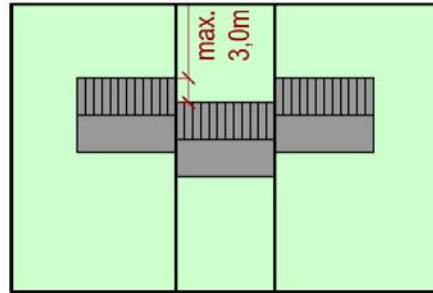
offene Bauung



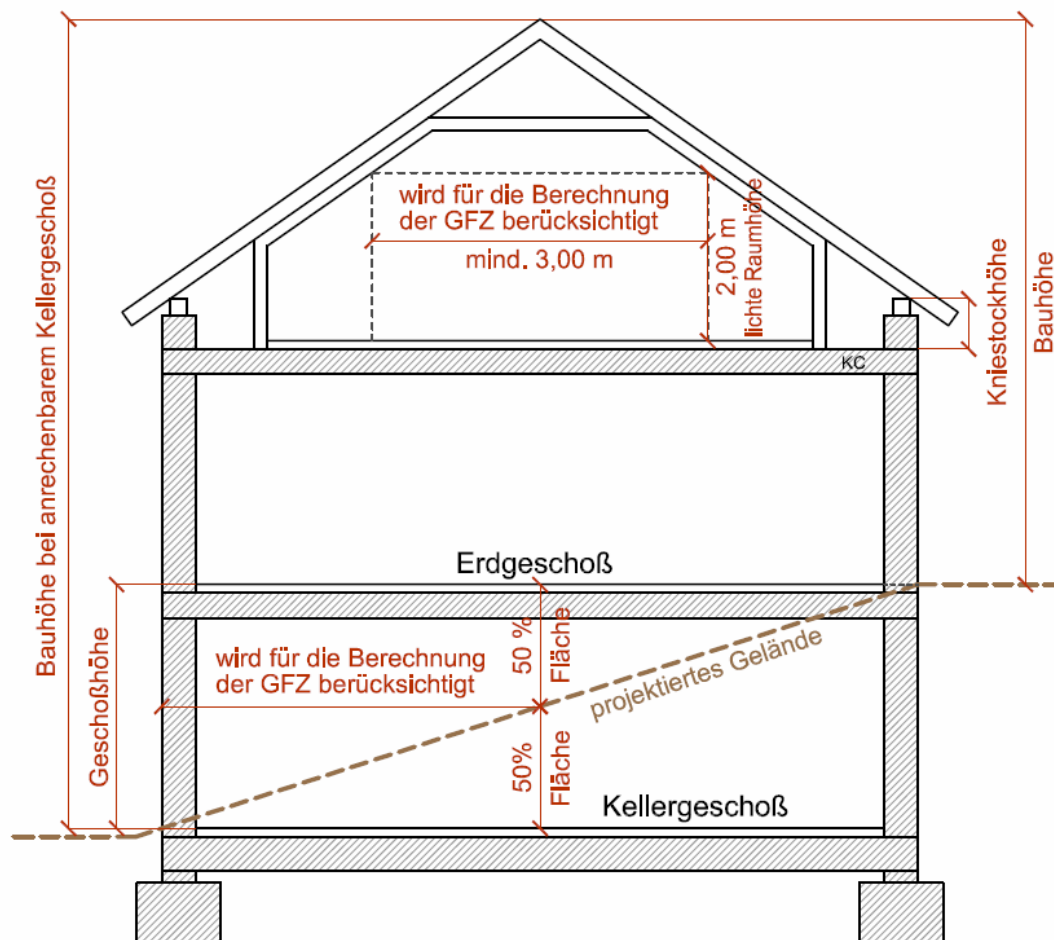
halboffene Bauung



geschlossene Bauung

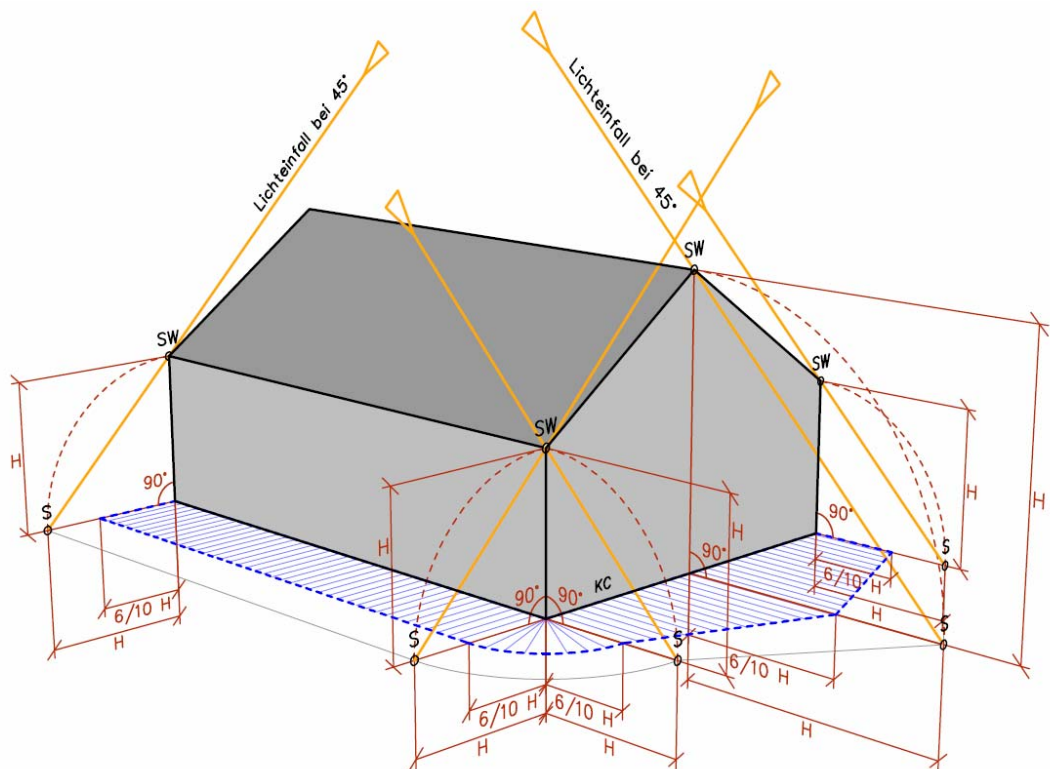
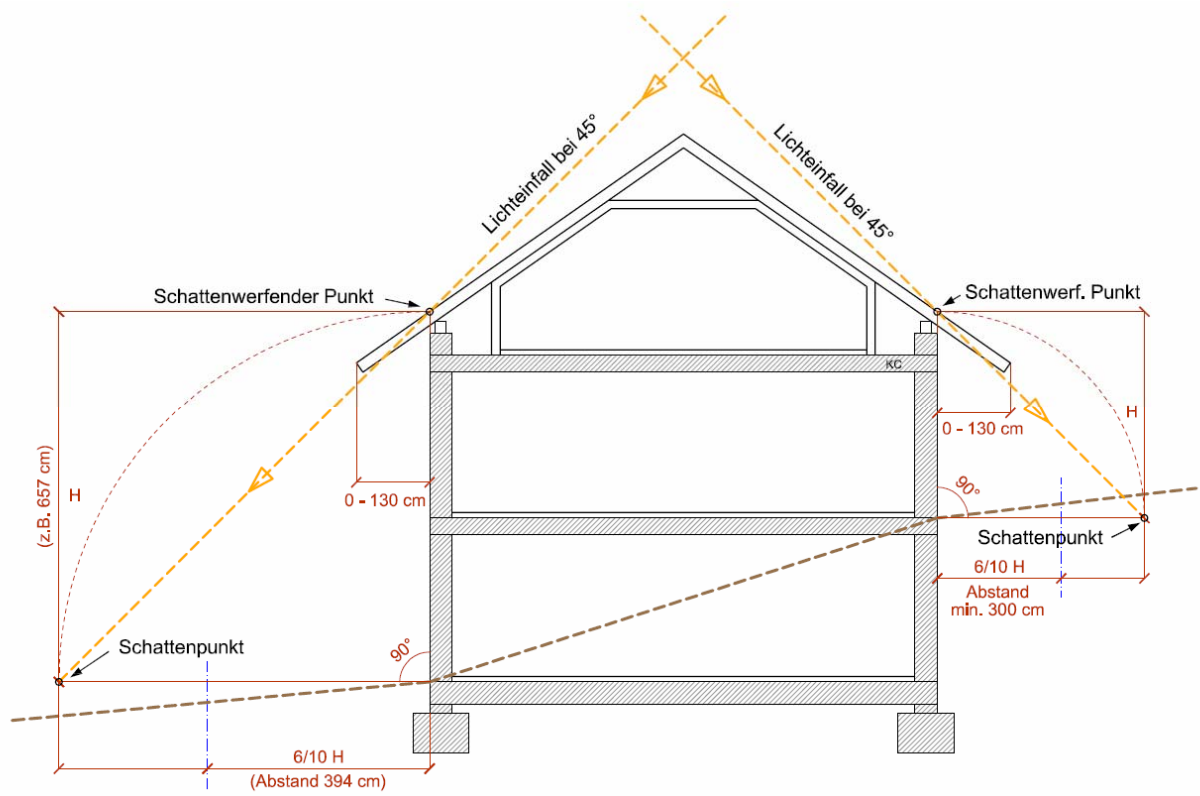


Graphik 2: Diverse Begriffsbestimmungen



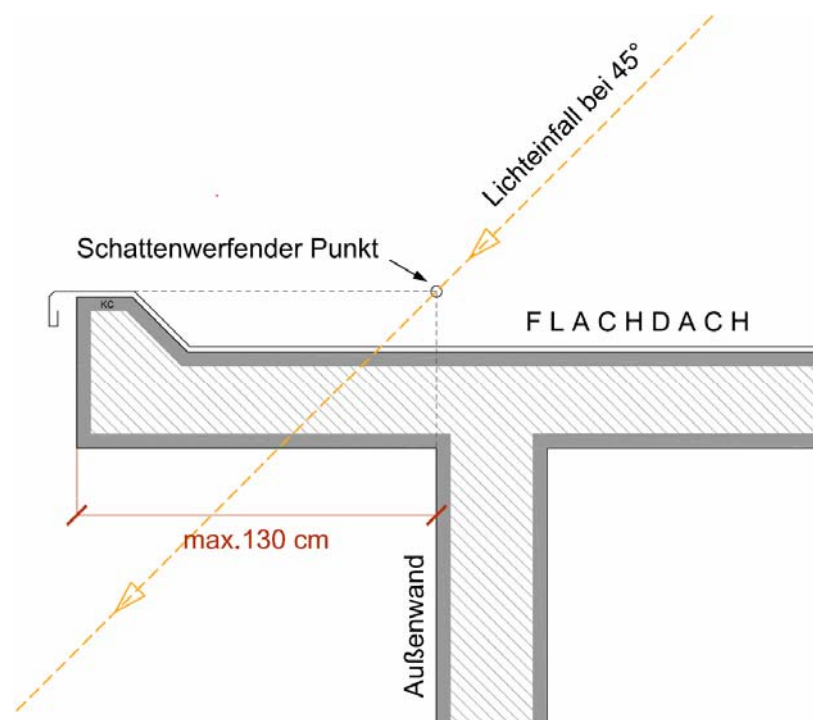
Graphik 3: Abstandrichtlinien – Schattenwurf Kärntner Bauvorschriften

Graphik 3a, 3b: Abstandsflächen lt. Kärntner Bauvorschriften



SW ... Schattenwerfender Punkt  
 S ..... Schattenpunkt

Graphik 4: Flachdach - Schattenwurf Kärntner Bauvorschriften



**Ad § 2 Mindestgröße und bauliche Ausnutzung der Grundstücke,  
Geschossanzahl, Bauhöhe  
Ad § 3 Bebauungsweise und  
Ad § 4 Baulinien**

Zentrale Planungszielsetzungen sind eine entsprechende Verdichtungsmöglichkeit unter Vermeidung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten. Für Dachgeschossausbauten und für die Weiterentwicklung gewachsener innerstädtischer Bereiche (Althofen Innenstadt, Unterer Markt, Altstadt Randbereich) bzw. für sonstige historisch gewachsene innerörtliche Bereiche (historische Siedlungskerne) sind diesbezüglich Ausnahmegestimmungen erforderlich. Diesbezüglich ist vor allem eine Bedachtnahme auf bestehende ungünstige Grundstückskonfigurationen und damit eine Ermöglichung einer innerstädtischen Verdichtung erforderlich.

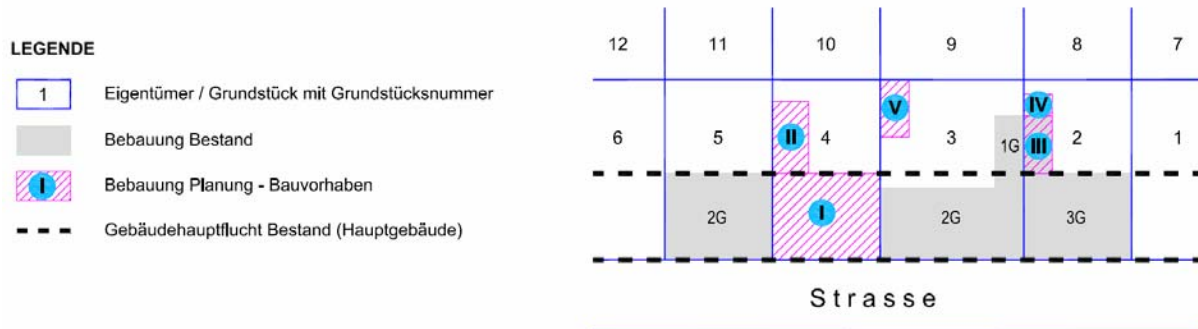
Ebenso erforderlich sind gesonderte Bestimmungen für die bauliche Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten.

Die Bauhöhenbeschränkung mit 8,50 m (maximale Bauhöhe) gilt ausschließlich für die Bebauungszone 2 (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) und sollte die Bauhöhenentwicklung in diesem Bereich harmonisieren.

Die eingeschränkte Nebengebäuderegulierung (ohne Wohnnutzung) sollte eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen, ohne dass negative Auswirkungen ableitbar sind. Über die Nebengebäuderegulierung hinausgehende Bebauungen sind mit Zustimmung der von der Unterschreitung der Abstandsrichtlinien der Kärntner Bauvorschriften betroffenen Grundstücksnachbarn möglich.

Die Längenbeschränkung von 10,00 m (inkl. Dachvorsprung) bezeichnet die Summe der möglichen Anbauten je Nachbargrundstücksgrenze. Ecklösungen sind zulässig.

### Beispiel-Graphik: Praktische Handhabung Bauvorhaben - Lage in der Bauungszone 3



*I Bestand: Baulücke. Planung: 3 geschossiges Gebäude. Die Abstandsregelungen der Kärntner Bauordnung gelten nicht (keinesfalls ist eine Zustimmung der Nachbarn erforderlich)*

*II Bestand: Garten. Planung: eingeschossiges Nebengebäude mit 10,00 m Länge (inkl. Dachvorsprung). Die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften gelten nicht. Keinesfalls ist die Zustimmung eines Nachbarn erforderlich.*

*III Bestand: eingeschossiges Nebengebäude mit 9,00 m Länge (inkl. Dachvorsprung). Planung: Aufstockung auf 2 Geschosse. Damit gelten grundsätzlich die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften. Die Zustimmung des Nachbarn 3 ist für das Bauvorhaben erforderlich.*

*IV Bestand wie III. Planung: Verlängerung des eingeschossigen Nebengebäudes um 8,00 m. Die Abstandsregelungen werden zu den Nachbargrundstücken 3,8 und 9 nicht eingehalten. Die Zustimmung all dieser von der Unterschreitung der Abstandslinien betroffenen Nachbarn ist erforderlich.*

*V Bestand Garten. Planung: eingeschossiges Nebengebäude mit 10,00 m Länge (inkl. Dachvorsprung) als Ecklösung. Die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften gelten nicht. Keinesfalls ist die Zustimmung der Nachbarn erforderlich.*

#### **Ad § 5 Ausmaß der Verkehrsflächen**

#### **Ad § 6 Dach, Fassade**

#### **Ad § 7 Grünflächen**

Diese Regelungen sollten Mindestanforderungen entsprechend bestehender Erfahrungswerte und entsprechend planerischer Zielsetzungen für die verkehrstechnische Erschließung und für ein ansprechendes Ortsbild sicherstellen.

#### **Ad § 8 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Zwecks Vermeidung jeglicher rechtlicher Unstimmigkeiten werden die rechtskräftig bestehenden Verordnungen, mit welchen gesonderte Bauungsbestimmungen festgelegt wurden, gesondert aufgelistet und im Zonenplan ersichtlich gemacht sowie alle allfälligen sonstigen diesbezüglichen Verordnungen klarstellend außer Kraft gesetzt. Dies ist insbesondere aufgrund des Normenwiderspruchs im alten

Generalbebauungsplan zwischen §1 und §7 erforderlich. Damit wird, unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Verordnungen, nun auch gesichert den Planungsintentionen des Gemeinderatsschlusses vom 16.12.2009 bezüglich des Außerkrafttretens bzw. des Inkraftbleibens von Teilbebauungsplänen entsprochen.

### Absehbare Umweltauswirkungen - Umwelterwägungen (Umweltbericht)

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 24/2016 unterliegen Bauungspläne nach § 24 K-GplG 1995, soweit das K-UPG 2004 nicht anderes bestimmt, einer strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn der Plan:

- keine Grundlage für ein künftiges UVP-pflichtiges Projekt sein kann  
oder
- voraussichtlich keine Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat  
oder
- voraussichtlich keine sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen hat

#### Relevanzprüfung:

Der gegenständliche textliche Bauungsplan ist als Planungsinstrumentarium, im Gegensatz z.B. zu einer integrierten Flächenwidmungs- und Bauungsplanung, nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

Der textliche Bauungsplan schränkt für Gebiete, für welche eine Baulandwidmung und damit verbunden eine spezifische Baulandeignung festgelegt wurde, mögliche Bauungen auf ein reduziertes Maß ein, wobei die Ausnutzbarkeit des Rahmens für das konkrete Bauvorhaben noch zusätzlich an eine Abwägung mit öffentlichen Interessen gebunden ist. Der textliche Bauungsplan regelt den Rahmen einer Bauungsmöglichkeit für die bereits als Bauland festgelegten Gebiete einer Gemeinde, ist aber kein Instrumentarium, welches die Baulandeignung bzw. die Intentionen des Naturschutzes udgl. zu prüfen vermag. Dies obliegt anderen gesetzlichen Bestimmungen und Planungsinstrumentarien.

In der Stadtgemeinde Althofen sind keine Natura 2000-Gebiete festgelegt. Eine negative Beeinflussung von diesen Schutzgebieten kann, da auch keine im Nahbereich zur Gemeinde liegen, ausgeschlossen werden.

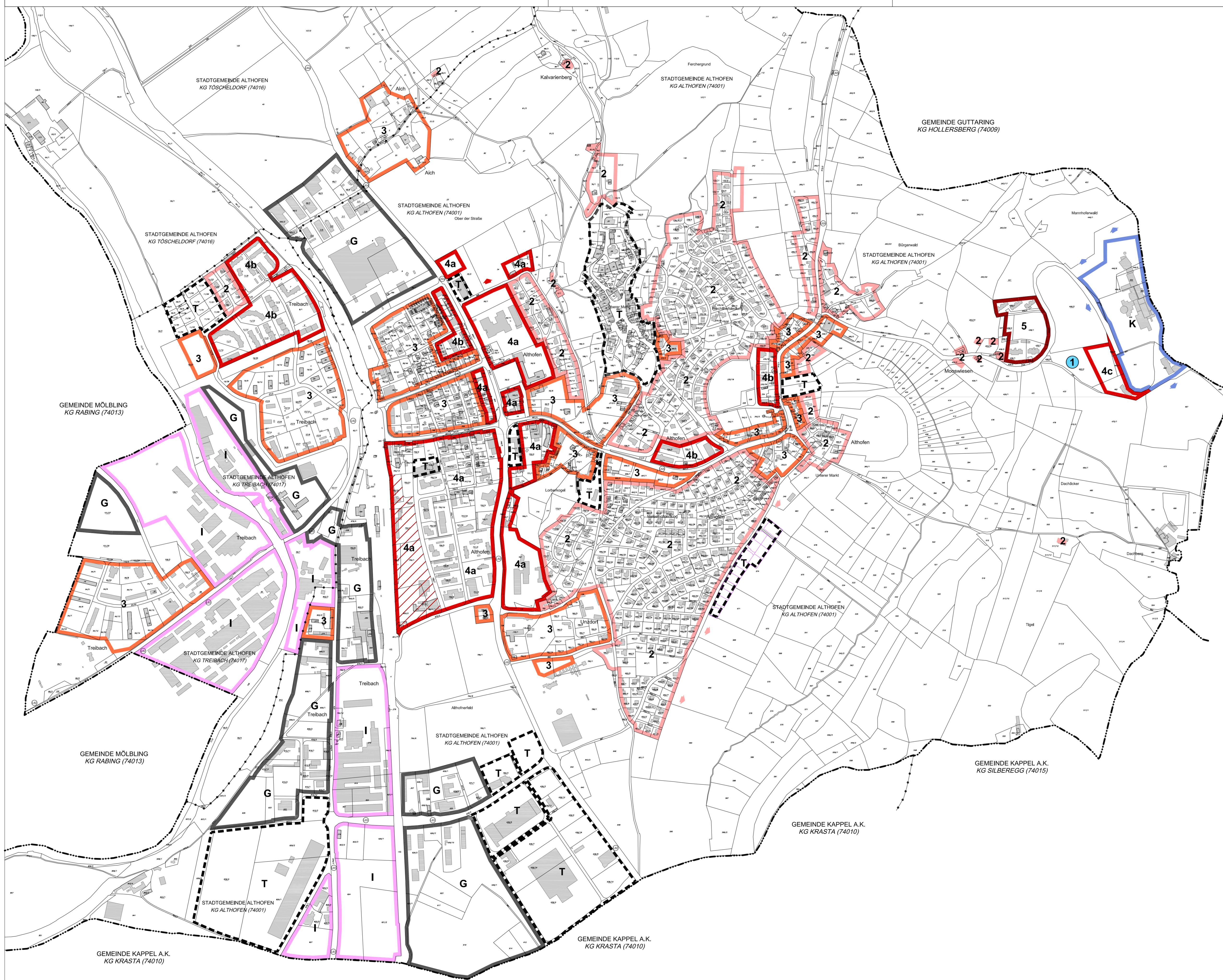
Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen auf diverse Schutzgüter im Sinne des K-UPG 2004 resultierend aus der gegenständlichen Verordnung sind nicht ableitbar. Die Bestimmungen der Verordnung, welche auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten Bedacht nehmen und an öffentliche Interessen gebunden sind, können zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen. Belange des Ortsbildschutzes und des Nachbarschaftsschutzes sind zentrale und wesentliche Zielsetzungen der Verordnung.



Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL. Nr. 24/2016 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten im Zuge von Überarbeitungen vom Planungsinstrumentarium textlicher Bebauungsplan in den letzten 10 Jahren.

**Plan: Zonenplan – Generalbebauungsplan Althofen**

siehe nächste Seite



- ### LEGENDE
- BEBAUUNGSZONEN**
- 2 max. 2 Geschosse - überwiegend: Ein- und Zweifamilienhaussiedlung / v.a. Bauland Wohngebiet
  - 3 max. 3 Geschosse - v.a. Bauland Wohn-, Geschäfts- und Dorfgebiet
  - 4a max. 4 Geschosse - Schwerpunkt städtische zentralörtliche Funktion und Geschosswohnbau / v.a. Bauland Wohn- und Geschäftsgebiet
  - 4b max. 4 Geschosse - Schwerpunkt sonstiger Geschosswohnbau / v.a. Bauland Wohngebiet
  - 4c max. 4 Geschosse - Bereich Kurhügel - Ergänzung Kuranstalt / v.a. Bauland Kurgebiet
  - 5 max. 5 Geschosse - Geschosswohnbauten im Bereich Auffahrt "Kurhügel" / v.a. Bauland Wohngebiet
  - K max. 6 Geschosse - Kuranstalt Althofen / v.a. Bauland Sondergebiet Kuranstalt
  - G max. Bauhöhe 12,00 m - Gewerbezone / v.a. Bauland Gewerbegebiet
  - I max. Bauhöhe 15,00 m - Industriezone / v.a. Bauland Industriegebiet
  - T Geltungsbereich von Teilbebauungsplänen, Gestaltungsplänen bzw. integrierten Flächenwidmungs-/ Bebauungsplänen
  - Z Zonale Entwicklungsrichtung
  - / / Umstrukturierungszone (Zone 4a Zielsetzung, Zone G Bestand) - Zone gültig in Abhängigkeit der Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet = 4 G, Bauland Gewerbegebiet = G
  - 1 Rückwidmung lt. ÖEK bzw. Festlegung der Bebauungsbedingungen mittels Teilbebauungsplan oder integrierter Flächenwidmungs-/ Bebauungsplanung

Bebauungszone	Mindestgröße der Baugrundstücke		Max. bauliche Ausnutzung Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ)		Max. Geschossanzahl (G) / max. Bauhöhe (m)
	o	h, g	o	h, g	
2	350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	GFZ 0,6	GFZ 0,8	2 G / 8,5 m
3	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	GFZ 0,9	GFZ 1,1	3 G
4a	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	GFZ 1,1	GFZ 1,2	4 G + SF*)
4b	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	GFZ 1,1	GFZ 1,2	4 G
4c	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	GFZ 1,0	GFZ 1,1	4 G
5	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	GFZ 1,2	GFZ 1,5	5 G
K	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	GFZ 1,2	GFZ 1,5	6 G
G	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	BMZ 8,0	BMZ 8,0	12 m
I	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	BMZ 10,0	BMZ 10,0	15 m

\*) In der Zone 4a (innerstädtischer Bereich) ist ein zusätzliches zurückgesetztes Obergeschoss (Sonderform Dachgeschoss) bei einer positiven Beurteilung der OBK zulässig. Definition zurückgesetztes Obergeschoss siehe § 1 Abs. 3 lit. I

**STADTGEMEINDE ALTHOFEN**

Plan: **ZONENPLAN - GENERALBEBAUUNGSPLAN ALTHOFEN**

Auftraggeber: **Stadtgemeinde Althofen**

PROJ.MANAG.: Mag. C. Kavalirek	PROJ.NR.: 75/2015
PLANUNG: Mag. C. Kavalirek	M: 1:5000
GEZ./LAYOUT: Mag. A. Kubec	AUSF.: DATUM: 13.06.2017
PLOT: HP DesignJet 800Plus	FLÄCHE: 0,49 m <sup>2</sup>
KAT.GRUNDL.: DKM 2016	

**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltplanung  
Ingenieurkonsultant Geographie • Einzelunternehmer (FN 387702) • Mag. Christian Kavalirek  
9020 Klagenfurt a.W.  
Bahnhofstraße 38c/9/1  
Tel.: 0463/31592  
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at