



# STADTGEMEINDE ST. ANDRÄ

## BEZIRK WOLFSBERG / KÄRNTEN

Stadtgemeinde St. Andrä | St. Andrä 100 | 9433 St. Andrä

### VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Andrä vom **21.12.2021**, ZI.031-2/8073/2021 mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„EUROSPAR ST. ANDRÄ“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

#### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

##### **§ 1**

##### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 01.06.2021
  - b) Die Pläne über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 4).
  - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0913-036 vom 01.06.2021
  - d) Der Erläuterungsbericht vom 01.06.2021

##### **§ 2**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 190, 192/1, 192/2, 193, 195, alle KG St. Andrä, mit einer Gesamtfläche von ca. 5.487 m<sup>2</sup>.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§ 3**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Andrä wird folgend geändert:

#### **9a/2021**

Umwidmung der Parzellen Nr. 190, 192/2 und 195 sowie von Teilflächen der Parzellen Nr. 192/1 und 193, alle KG St. Andrä, von bisher „Bauland - Wohngebiet“ in „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I“ im Ausmaß von ca. 5.359 m<sup>2</sup>

#### **9b/2021**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 192/1 und 193, beide KG St. Andrä, von bisher „Bauland - Wohngebiet“ in „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz“ im Ausmaß von ca. 128 m<sup>2</sup>

## **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

### **§ 4**

#### **Mindestgröße des Baugrundstückes**

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt 5.000 m<sup>2</sup>.
- (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.

### **§ 5**

#### **Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl (BMZ) angegeben.
- (2) Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Baugrundstücksgröße. Sie wird mit 4,0 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.

- (3) Als Baumasse gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Außenmaßen als anrechenbar. Als oberirdisch gelten alle über dem projektierten Gelände liegenden Gebäudeteile bis zur Gebäudeoberkante (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe).
- (4) Oberirdische Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der BMZ einzubeziehen.
- (5) Anlagen von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen) sowie betriebsspezifisch unbedingt erforderliche Anlagen (z. B. Klimaanlage), Werbepylone, Werbeschilder oder technische Dachaufbauten, sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

## **§ 6**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.

## **§ 7**

### **Maximale Bauhöhe**

- (1) Die maximale Bauhöhe, gemessen zwischen der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante und der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe), wird mit 8,20 m (Verkaufsraum), bzw. 6,80 m (Lager, Anlieferung) festgelegt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Bauhöhe liegt auf 416,00 müA und entspricht dem Niveau des vorgelagerten Parkplatzes.
- (2) Die maximale Bauhöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, wie z. B. Klimageräte, PV-Anlage, Belichtungselemente usw. erhöht werden, sofern deren Situierung mindestens 3,0 m vom äußersten Rand der Attika in Richtung Gebäudemitte erfolgt.
- (3) Im Planungsraum ist maximal ein Werbepylon (Standlogo) mit einer maximalen Bauhöhe von 8,5 m (inklusive Sockel), gemessen vom Bezugspunkt, und einer Breite von max. 2,0 m (maximales Flächenausmaß 17 m<sup>2</sup> je Ansichtsfläche) zulässig.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Dachvorsprünge dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.), Werbepylone, untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze, Überdachungen von KFZ- oder Fahrradabstellplätze usw. und temporäre Anlagen (Pyrotechnikcontainer, Gassenverkauf) in eingeschossiger Bauweise.

## **§ 9**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Planungsraum wird durch das bestehende kommunale Wegenetz bzw. über die B70 Packer Straße erschlossen.
- (2) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (3) Je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist 1 Stellplatz erforderlich.
- (4) Der Bodenbelag der Stellplätze ist mit Pflastersteinen auszuführen, die Fahrgassen werden asphaltiert.

## **§ 10**

### **Dachform**

- (1) Als Dachform wird das Flachdach festgelegt.

## **§ 11**

### **Gestaltung der Außenanlagen**

- (1) Oberirdische Flächen, die nicht der internen Erschließung und dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, werden mit einem Bepflanzungsgebot belegt.
- (2) Im Bereich der privaten Verkehrserschließung sind je 8 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Baum mit großkronigem Wuchs (ortstypische, heimische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen. Die Bepflanzung der restlichen Grünflächen ist nur mit heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zulässig. Die Baumbepflanzung ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (3) Die Umsetzung der im Abs. 2 festgelegten Baumbepflanzung wird im nachfolgenden Bauverfahren im Rahmen der Baubewilligung gesichert.

## **§ 12**

### **Architektonische Gestaltung**

- (1) Die Frontfassade (Westfassade) des Gebäudes ist in Glas und Holz, die Seitenfassaden und die Fassaden der Nebenbereiche (Anlieferung) mit einer haptischen Struktur in einer dunklen Farbe auszuführen. Die Dächer werden als flachgeneigte Warmdächer ausgebildet.
- (2) Geschäftsstättenbezeichnungen, die am Gebäude befestigt sind, dürfen die Dachoberkante bzw. Attikaoberkante nicht überragen.
- (3) Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach des Gebäudes ist nicht zulässig.
- (4) Im Planungsraum darf maximal ein Werbepylon gemäß § 7 Abs. 3 errichtet werden.

## **§ 13**

### **Maximal zulässige Verkaufsfläche, Art der Nutzung**

- (1) Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche für den Bereich der Sonderwidmung „Einkaufszentrum der Kategorie I“ beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Die Art der Nutzung wird auf Verkaufslokale des Einzelhandels beschränkt, in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmitteln angeboten werden.

## **§ 14**

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Die Bürgermeisterin:

Maria Knauder e.h.