

STADTGEMEINDE FRIESACH
GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
Überarbeitung 2025



zt

■ staatlich befugte und beeidete
■ Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

September 2025



**Stadtgemeinde
Friesach**

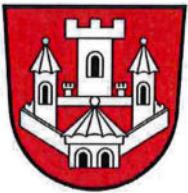
Gemeindekennzahl 20505

**Genereller Bebauungsplan
Überarbeitung 2025**

**Verordnung
Erläuterungsbericht**

Dipl.-Ing. Andreas Maitisch
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung

Stand: September 2025



STADTGEMEINDE FRIESACH

Fürstenhofplatz 1, 9360 Friesach

www.friesach.gv.at | friesach@ktn.gde.at

GENERELLER BEBAUUNGSPLAN

STADTGEMEINDE FRIESACH

Gemeinderatsbeschluss vom 30.09.2025

Zahl: 031-2/2025

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Friesach vom 30.09.2025, Zahl 031-2/2025, mit
welcher für das Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Friesach ein
Genereller Bebauungsplan erlassen wird

Aufgrund der §§ 47 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021,
LGBI. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBI. Nr. 17/2025, wird verordnet:

§1 Geltungsbereich

- (1) Die Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Friesach als Bauland festgelegten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.
- (3) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bilden die Anlage A01 (Altstadt), die Anlagen B01-B04 (Ländliche Siedlungskerne) und die Anlage C01 (Sozial- und Gesundheitswesen).

§2 Begriffsbestimmungen

- (1) **Baugrundstücke:**
Als Baugrundstücke gelten Grundstücksparzellen des amtlichen Katasters, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland festgelegt sind.
Zwei oder mehrere Parzellen bilden ein Baugrundstück, wenn die Grundstücke unmittelbar aneinander liegen und die gemeinsame Grenze überbaut wird.
- (2) **Spezifische Grünlandwidmung:**
Die spezifische Grünlandwidmung bezeichnet alle Grünlandflächen, die nicht für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt sind und die nicht zum Ödland gehören (z.B. Grünland – Garten, Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz etc.).
- (3) **Ein- und Zweifamilienhausbebauung:**
Die Ein- und Zweifamilienhausbebauung bezeichnet Wohngebäude, die maximal eine oder zwei Wohneinheiten aufweisen.
- (4) **Mehrfamilienhausbebauung:**
Mehrfamilienhausbebauung bezeichnet Wohngebäude, die mindestens drei Wohneinheiten aufweisen.
- (5) **Bebauungszonen:**
Bebauungszonen sind jene als Bauland gewidmeten Bereiche im Gemeindegebiet, für die spezifische Bebauungsvorschriften festgelegt sind.
- (6) **Bebauungsstruktur:**
Die zulässigen Bebauungsweisen sind im K-ROG 2021 § 48 Abs. 6 Z 1 bis 3 geregelt.
Eine halboffene oder geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mindestens 75 % der Gesamtgebäudelänge aneinandergebaut sind und der Höhenunterschied maximal ein Geschoß beträgt (Skizze 1).
Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. a bis e K-BV außer Betracht.
- (7) **Geschoßflächenzahl (GFZ):**
Die Geschoßflächenzahl ist die Summe aller Bruttogeschoßflächen im Verhältnis zur Fläche des dazugehörigen Baugrundstückes.
- (8) **Baumassenzahl (BMZ):**
Die Baumassenzahl ist die Summe aller Baumassen im Verhältnis zur Fläche des dazugehörigen Baugrundstückes. Als Baumsasse gilt der oberirdische umbaute Raum bis zu den äußeren Abgrenzungen des Baukörpers. Als oberirdisch gelten alle über dem projektierten Gelände liegenden Gebäudeteile bis zur Gebäudeoberkante (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe).

- (9) **Gebäude:**
Ein Gebäude ist ein Bauwerk, das einen nach den Regeln der Baukunst umschlossenen Raum bildet, mit dem Boden in fester Verbindung steht und aus einer künstlich hergestellten Konstruktion besteht, die nach den Regeln der Technik errichtet wurde.
- (10) **Nebengebäude:**
Ein Nebengebäude ist ein Gebäude, das nicht dem Wohnzweck dient. Ein Nebengebäude ist aufgrund seiner Art, Größe und seines Verwendungszweckes dem Hauptgebäude untergeordnet, kann jedoch auch alleinstehend errichtet werden.
- (11) **Garage:**
Eine Garage ist ein Nebengebäude oder Teil eines Gebäudes, der, unabhängig vom Vorhandensein eines Einfahrtstores, zum Abstellen von Fahrzeugen vorgesehen ist.
- (12) **Carport:**
Ein Carport ist ein überdachter Stellplatz, der überwiegend dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dient. Die Ansichtsflächen sind in Summe zumindest zu 50 % offen auszuführen (siehe Skizze 2 und 3).
- (13) **Bauliche Anlagen:**
Unter baulichen Anlagen ist jede Anlage zu verstehen, zu derer Errichtung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind, die mit dem Boden in eine Verbindung gebracht wird und die wegen ihrer Beschaffenheit geeignet ist, die öffentlichen Interessen zu berühren. Bauliche Anlagen sind grundsätzlich nicht als Gebäude zu qualifizieren (z.B. Carport, Einhausungen von Tiefgaragenabfahrten, Freitreppe etc.).
- (14) **Dachgeschoß (= Halbgeschoß bzw. 0,5 G):**
Als Dachgeschoße gelten ausgebaute Geschoße innerhalb der Dachform (z.B. Satteldach, Walmdach etc.), bei denen die Fußpfettenoberkante, gemessen ab Rohdeckenoberkante des Dachgeschoßes, eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreitet (siehe Skizze 4).
Das oberste Geschoß kann auch, unabhängig von der Dachform, als Dachgeschoß gewertet werden, wenn die Bruttogeschoßfläche 60 % des darunterliegenden Geschoßes nicht überschreitet (siehe Skizze 5).
- (15) **Dachgaube:**
Eine Dachgaube ist eine Erweiterung im Dachaufbau eines geneigten Daches eines Gebäudes. Die Stirnseite der Gaupe ist zurückversetzt zur darunterliegenden Außenwand auszubilden, die Traufe dieser Dachfläche darf nicht unterbrochen werden. Die maximal mögliche Länge von Dachgauben beträgt in Summe maximal die Hälfte der Traufenlänge der jeweiligen Dachseite.
- (16) **Kellergeschoß:**
Als Kellergeschoß wird ein Geschoß eines Gebäudes bezeichnet, wenn sich die Rohdeckenoberkante des Kellergeschoßes maximal 1,50 m über dem angrenzenden Gelände befindet. Wird dieses Maß überschritten, unabhängig davon, ob es sich um Kellerwände, Aufständerungen oder Scheinmauerwerke handelt, wird dieses Geschoß im Sinne der maximal erlaubten Gebäudehöhe als

Vollgeschoß gewertet, bzw. sind die Flächen bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl zu berücksichtigen (Skizze 6, Skizze 7).

Ausgenommen davon sind punktuelle Bereiche wie Einfahrten mit maximaler Breite von 6,00 m (gemessen im Bodenbereich der Einfahrt) oder für Zugänge, Fluchtwege u.Ä. im dafür notwendigen Ausmaß (siehe Skizze 8).

(17) Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe ist der vertikale Abstand zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (Attikaoberkante oder Firsthöhe) und dem tiefsten angrenzenden Punkt des Urgeländes (siehe Skizze 9).

(18) Urgelände (=Bestandsgelände):

Als Urgelände wird der rechtmäßige Zustand des Geländes einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der ersten Antragstellung bezeichnet.

(19) Projektetes Gelände:

Als projektetes Gelände wird das Gelände bezeichnet wie es sich nach der Fertigstellung eines geplanten Bauvorhabens in der Natur darstellen wird.

(20) Bestandsobjekte:

Bestandsobjekte sind jene Bauobjekte, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden Verordnung bereits bestehen und deren Bauausführung der zugrundeliegenden Baubewilligung entspricht.

§3 Mindestgröße von Baugrundstücken

- (1) Bei Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, welche die Flächenwidmung „Bauland“ aufweisen. Jene Grundstücksteile, welche die Flächenwidmung „Grünland“ aufweisen, können hinzugerechnet werden, wenn eine spezifische Grünlandwidmung vorliegt.
- (2) Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtmäßig bebaut sind und die Mindestgröße der Verordnung unterschreiten, sind von den Bestimmungen zur Mindestgröße ausgenommen.
- (3) Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb der Zone A:
Aufgrund der historisch bedingten kleingliedrigen Parzellierung gelten in der Altstadt und den historischen Vorstädten keine Mindestgrößen. Die Bebaubarkeit von Grundstücken richtet sich nach den unter § 4 dieser Verordnung „Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken“ genannten Bestimmungen.
- (4) Mindestgrößen von Baugrundstücken in den Zonen B, C, D, E und F:

Bauland	Dorfgebiet, Wohngebiet, Kurgebiet, Geschäftsgebiet	Sondergebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet, Gemischtes Baugebiet
a) bei offener Bauweise	400 m ²	1.500 m ²
b) bei halboffener Bauweise	350 m ²	1.000 m ²
c) bei geschlossener Bauweise	250 m ²	1.000 m ²

- (5) Ausgenommen von der Festlegung der Mindestgröße von Baugrundstücken sind Baugrundstücke, die erforderlichen Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen (z.B. Anlagen der Wasser- oder Energieversorgung, Kanalisation o.Ä.) bzw. dem öffentlichen Interesse dienen.

§4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die maximal mögliche bauliche Ausnutzung von Grundstücken wird mit der Geschoßflächenzahl oder der Baumassenzahl angegeben.
- (2) In die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzurechnen sind:
 - alle Gebäude,
 - Nebengebäude,
 - Garagen,
 - Loggien,
 - Wintergärten,
 - Flugdächer und Carports, deren Ansichtsflächen in Summe zu mehr als 50 % geschlossen sind (Vertikale Stützkonstruktionen sind bei der Bewertung der Ansichtsflächen ausgenommen) - siehe Skizze 10, und
 - überbaute Flächen, die als KFZ-Abstellflächen genutzt werden (siehe Skizze 11).
- (3) In die Berechnung der Geschoßflächenzahl nicht einzurechnen sind:
 - sicherheits-, wärmeschutz-, schallschutz- oder brandschutztechnische Maßnahmen, die in Verbindung mit einem Bestandsobjekt errichtet werden, um den neuesten Erkenntnissen bzw. dem Stand der Technik zu entsprechen,
 - bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit (Liftanlagen, Rampen, sanitäre Anlagen, o. Ä.),
 - Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenu- und abfahrten,
 - Überdachungen bzw. Einhausungen von Müllsammelstellen und Fahrradabstellplätzen,
 - Balkon- und Terrassenüberdachungen,
 - außenliegende Aufzüge, welche nachträglich errichtet werden,
 - Flugdächer oder Carports, deren Ansichtsflächen in Summe weniger als 50 % geschlossen sind,
 - Flugdächer oder Carports bei Ein- oder Zweifamilienhäusern mit einer Grundfläche bis maximal 40 m² (einmalig pro Baugrundstück) und einer Flachdachoberkante bis max. 3,00 m (max. Firsthöhe max. 3,50 m, deren Ansichtsflächen in Summe weniger als 50 % geschlossen sind, auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden. Vertikale Stützkonstruktionen sind bei der Bewertung der Ansichtsflächen ausgenommen.)
- (4) Bei Keller- und Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1,50 m über dem angrenzenden Gelände liegt. Die Berechnung ist bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß anzuwenden (siehe Skizze 7).
- (5) Bei ausgebauten Dachgeschoßen ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m und die Breite mind. 3,00 m beträgt (siehe Skizze 12). Dies gilt nur dann, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen im Sinne der K-BV idgF. gegeben sind. Bei Wohn- und Geschäftshäusern, die vor dem 01.01.2025 baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoß ohne GFZ – Anrechnung ausgebaut werden, sofern die umhüllende Dachhaut nicht wesentlich verändert wird und Interessen des Ortsbild- oder Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden.

- (6) Bei bebauten Grundstücken, bei denen die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ, BMZ) bereits überschritten ist, dürfen die Bestandsobjekte nur in dem Maße umgebaut oder verbessert werden, sodass die gegenwärtige bauliche Ausnutzung nicht überschritten wird und wenn nicht Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen.
- (7) Bei der Berechnung der GFZ von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden ist nur ein Geschoß in die Berechnung einzubeziehen.
- (8) Bei der Berechnung der Baumassenanzahl (BMZ) werden Gebäude, Nebengebäude, Stellplätze, Garagen, Flugdächer, Carports und andere Nebengebäude berücksichtigt. Als Baumasse gilt der oberirdische umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers, z.B. bei Flugdächern der Raum, der durch vertikale Projektion der Außenmaße des Daches zum projektierten Gelände entsteht.

§5 Geschoßanzahl und Gebäudehöhe

- (1) Die Geschoßanzahl beschreibt die maximal zulässige Anzahl der Geschoße je Gebäude.
- (2) Der Geschoßanzahl sind Regelgeschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt. Ein Geschoß mit einer durchschnittlichen Höhe über 3,50 m wird als zwei Geschoße bewertet. In Abstimmung mit der Baubehörde kann die Geschoßhöhe zur Flexibilisierung der Erdgeschoßnutzung auf max. 4,00 m erhöht werden.
- (3) Die in den jeweiligen Bebauungszonen beschriebene maximal zulässige Geschoßanzahl oder Gebäudehöhe kann von der Baubehörde verringert werden, wenn Interessen des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordern.
- (4) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, deren Rohfußbodenoberkante mehr als 1,50 m über das angrenzende Urgelände herausragen bzw. die bei einer Bebauung in Hanglagen talseitig mehr als 1,50 m über das angrenzende Urgelände herausragen.
- (5) Ein Dachgeschoß gilt als Halbgeschoß und ist der Geschoßanzahl mit 0,5 zuzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, kleiner oder gleich 1,20 m oder die nutzbare Geschoßfläche gemäß § 2 Abs. 14 kleiner als 60 % der Bruttogeschoß-fläche des darunterliegenden Geschoßes ist (siehe Skizze 4 und Skizze 5). Werden die Grenzwerte von 1,20 m bzw. 60 % der BGF (z.B. bei Flachdach oder Pultdach) überschritten, ist das Geschoß als Vollgeschoß anzurechnen.

§6 Bebauungszonen

- (1) **Zone A** – Altstadt und historische Vorstädte (Anlage A01):
umfasst das historische Stadtzentrum sowie die historischen Vorstädte der Stadtgemeinde Friesach
- (2) **Zone B** – Ländliche Siedlungskerne (Anlage B01-B04):
beschreibt die ländlichen Siedlungskerne von St. Salvator, Ingolsthai, Zeltschach und Grafendorf
- (3) **Zone C** – Sozial- und Gesundheitswesen (Anlage C01):
umfasst im Wesentlichen das Gelände des bestehenden Krankenhauses des A. ö. Krankenhauses des Deutschen Ordens Friesach sowie angrenzende Grundstücke
- (4) **Zone D** – Gewerbegebiet und Gemischtes Baugebiet:
umfasst jene Flächen des Stadtgemeindegebiets, die lt. Flächenwidmungsplan als Bauland – Gewerbegebiet oder als Bauland – Gemischtes Baugebiet gewidmet sind
- (5) **Zone E** – Industriegebiet:
umfasst jene Flächen des Stadtgemeindegebiets, die lt. Flächenwidmungsplan als Bauland – Industriegebiet gewidmet sind
- (6) **Zone F** – Restliches Gemeindegebiet:
alle sonstigen als Bauland gewidmeten Flächen, die nicht den Zonen A, B, C, D und E zugeordnet werden

§7
Bebauungsvorgaben für die Zone A - Altstadt
Anlage A01

- (1) Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken:
Die maximal zulässige GFZ wird mit 3,0 festgelegt.
- (2) Bei bebauten Grundstücken innerhalb der Zone A, bei denen die bauliche Ausnutzung bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen nur dann zulässig, wenn die Wahrung der Interessen des Ortsbildes von der Ortsbildpflegekommission grundsätzlich positiv beurteilt oder die Interessen des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden.
- (3) Anzahl der Geschoße:
Es ist die Errichtung von maximal 3 Geschoßen plus Dachgeschoß zulässig (3,5 G). Ausgenommen sind jene Gebäude, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die maximal zulässige Anzahl an Geschoßen bereits überschreiten.
- (4) Dachformen:
Als Dachform für Hauptgebäude ist das Walmdach und das Satteldach zulässig. Für die zulässige Dachneigung wird ein Bereich von 15-45° festgelegt.
- (5) Bebauungsstruktur:
Als Bauweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bauweise zulässig.
- (6) Bei einem rechtmäßig bestehenden Gebäude ist das oberste Geschoß (Dachgeschoß) für die Anzahl der Geschoße nicht anzurechnen, wenn im Zuge eines Ausbaus die Außenhülle des Gebäudes nicht verändert wird (gleichbleibender First, Dachneigung).
- (7) Bei Bestandsgebäuden ist der Einbau von Dachflächenfenstern oder Dachgauben, sowie der Dacheinschnitt für Dachterrassen zulässig, wenn es sich um untergeordnete Bauteile handelt und Interessen des Ortsbildschutzes oder Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

§8

Bebauungsvorgaben für die Zone B – Ländliche Siedlungskerne Anlagen B01-B04

- (1) Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken:
Die maximal zulässige GFZ wird mit 0,80 festgelegt.
- (2) Anzahl der Geschoße:
Es ist die Errichtung von maximal 3 Geschoßen zulässig (3 G).
Ausgenommen sind jene Gebäude, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die maximal zulässige Anzahl an Geschoßen bereits überschreiten.
- (3) Gebäudehöhe:
Für Hallenbauwerke bzw. Bauwerke ohne eine übliche Geschoßeinteilung ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m zulässig.
- (4) Bebauungsstruktur:
Als Bauweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bauweise zulässig.
- (5) Grünflächenanteil:
Das Mindestausmaß von Grünflächen wird mit 25 % der Fläche des Baugrundstücks festgelegt.

§9

Bebauungsvorgaben für die Zone C –Sozial- und Gesundheitswesen Anlage C01

- (1) Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken: Die maximal zulässige GFZ wird mit 1,50 festgelegt.
- (2) Anzahl der Geschoße:
Es ist die Errichtung von maximal 4 Geschoßen zulässig (4 G). §5 Abs. 2 muss nicht erfüllt werden.
- (3) Gebäudehöhe:
Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m zulässig. Überdies kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Lüftungsanlagen u.Ä.) die Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m erhöht werden, sofern sich die Anlagen zumindest straßenseitig innerhalb einer ideellen umhüllenden 45°-Linie ab Außenkante Attika befinden.
- (4) Bebauungsstruktur:
Als Bauweise ist die offene und halboffene Bauweise zulässig.
- (5) Grünflächenanteil:
Das Mindestausmaß von Grünflächen wird mit 20 % der Fläche des Baugrundstücks festgelegt. Bei neu errichteten PKW-Stellplätzen ist je 6 PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter, klimaverträglicher, großkroniger Baum (Mindest-stammumfang gemessen in einem Meter Höhe 18-20 cm) in unmittelbarer Nähe der Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§10

Bebauungsvorgaben für die Zone D – Gewerbegebiet und Gemischtes Baugebiet Widmungsgebundene Zonierung

- (1) Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken:
Die maximal zulässige BMZ wird mit 6,0 festgelegt.
- (2) Gebäudehöhe:
Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m zulässig.
- (3) Ausgenommen von Abs. 2 ist die Bauhöhe für technisch notwendige Anlagen wie Kamine, Schrote, Abluftanlagen oder Schlauchtürme etc. Diese dürfen eine maximale Höhe von 20,0 m über dem Gelände erreichen. Die Interessen des Ortsbildschutzes dürfen dabei nicht verletzt werden.
- (4) Bebauungsstruktur:
Als Bauweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bauweise zulässig.
- (5) Grünflächenanteil:
Das Mindestausmaß von Grünflächen wird mit 20 % der Fläche des Baugrundstücks festgelegt.
- (6) Orts- und Landschaftsbild:
Bei Gewerbeflächen, deren Bebauung die Ansicht der historischen Burgenstadt beeinträchtigen könnte, ist für die Wahrung der Interessen des Ortsbildes eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission einzuholen.

§11

Bebauungsvorgaben für die Zone E – Industriegebiet Widmungsgebundene Zonierung

- (1) Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken:
Die maximal zulässige BMZ wird mit 8,0 festgelegt.
- (2) Gebäudehöhe:
Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m zulässig.
- (3) Bebauungsstruktur:
Als Bauweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bauweise zulässig.
- (4) Grünflächenanteil:
Das Mindestausmaß von Grünflächen wird mit 15 % der Fläche des Baugrundstücks festgelegt.
- (5) Orts- und Landschaftsbild:
Bei Industrieflächen, deren Bebauung die Ansicht der historischen Burgenstadt beeinträchtigen könnte, ist für die Wahrung der Interessen des Ortsbildes eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission einzuholen.

§12

Bebauungsvorgaben für die Zone F – Restliches Gemeindegebiet

Alle sonstigen als Bauland gewidmeten Flächen, die nicht den Zonen A, B, C, D, und E zugeordnet werden.

- (1) Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken:
Die maximal zulässige GFZ wird mit 0,60 festgelegt.
- (2) Anzahl der Geschoße:
Es ist die Errichtung von maximal 2 Geschoßen und einem Dachgeschoß zulässig (2,5 G). Ausgenommen sind jene Gebäude, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die maximal zulässige Anzahl an Geschoßen bereits überschreiten.
- (3) Gebäudehöhe:
Für Hallenbauwerke bzw. Bauwerke ohne eine übliche Geschoßeinteilung ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m zulässig.
- (4) Bebauungsstruktur:
Als Bauweise ist die offene und halboffene Bauweise zulässig.
- (5) Grünflächenanteil:
Das Mindestausmaß von Grünflächen wird mit 25 % der Fläche des Baugrundstücks festgelegt.

§13 Abstandsregelungen

- (1) Die Festlegungen für Abstände gelten für Gebäude und bauliche Anlagen, die einem Gebäude ähnlich sind (z.B. überdachte KFZ-Stellplätze, Nebengebäude etc.).
- (2) Die Abstände von Bauwerken entlang öffentlicher Straßen sind seitens der Baubehörde entsprechend den öffentlichen Interessen, verkehrstechnischer Erfordernisse, Gesundheit und Ortsbildschutz festzulegen.
- (3) Bei einer nicht parallel zur Straße angeordneten Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,50 m, gemessen in der zum Garagentor normal liegenden Garagentorachse, gegeben sein. Analog ist diese Bestimmung für Zufahrtstore zu sehen.
- (4) Nebengebäude bzw. Garagen oder bauliche Anlagen, die keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten enthalten, mit einer maximalen Höhe von 3,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände, dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,00 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen oder die Belichtung von bereits bestehenden Aufenthaltsräumen nicht beeinträchtigt wird. Allfällige baubewilligte Bestandsbauten in einem Abstand kleiner als 3,00 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.
- (5) Einfriedungen, Sichtschutzwände, Lärmschutzwände, Stützwände, u. Ä. sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig und sind, sowie auch lebende Einfriedungen (Bepflanzungen), in einer Entfernung von mindestens 1,00 m zur Straßengrundgrenze zu errichten, sofern der angrenzende Straßengrund die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 14 Abs. 1 nicht erfüllt.
Wenn es die Interessen der Verkehrssicherheit zulassen und das öffentliche Interesse nicht dagegensteht, kann im Zuge des Bauverfahrens für die genannten Elemente aufgrund örtlicher Gegebenheiten auch ein geringerer Abstand oder die Errichtung an der Grundgrenze festgelegt werden.

Ab einer Länge von 20,0 m und einer Höhe von 1,50 m einer massiven Einfriedung ist die Ortsbildpflegekommission zur Festlegung von Gestaltungs- oder Begrünungsmaßnahmen hinzuzuziehen.
- (6) Innerhalb von Gemischten Baugebieten, Gewerbe- und Industriegebieten sind Sichtschutzwände, Lärmschutzwände u. Ä. bis zu einer Höhe von max. 3,50 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze zulässig.
- (7) Von den gemäß Abs. 1 bis 6 festgelegten Abständen darf insoweit abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Baulichkeiten oder bauliche Anlagen gegebene Flucht entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs nicht entgegenstehen.

- (8) Im Übrigen gelten für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen die Abstandsbestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBI. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (9) Ausgenommen von den Bestimmungen des §14 Abs. 1-7 sind Bestandsobjekte gemäß § 2 Abs. 19 dieser Verordnung.

§14 Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Neu zu errichtende Erschließungsstraßen haben bei einer vorgesehenen Erschließung von
 - a) maximal fünf Baugrundstücken eine Breite von mindestens 5,50 m
 - b) mehr als fünf Baugrundstücken eine Breite von mindestens 6,00 m
 vorzuweisen.
- (2) Bei Baugrundstücken in Hanglage muss die neu zu errichtende Erschließungsstraße zusätzlich mindestens die Breite für erforderliche Böschungen aufweisen.
- (3) Die erforderliche Mindestbreite von Straßenparzellen kann bei Errichtung von Geh- bzw. Radwegen im öffentlichen Interesse, aufgrund verkehrstechnischer Erfordernisse oder Erfordernisse der Grünraumplanung im Bauverfahren erhöht werden.
- (4) Bei Stichstraßen mit einer Länge von über 30,0 m sind an deren Ende Wendemöglichkeiten gemäß den Richtlinien für das Straßenwesen (RVS), zumindest für die öffentlichen Interessen wie Müllentsorgung, Schneeräumung etc. vorzusehen (siehe Skizze 13).
- (5) Erforderliche KFZ-Abstellplätze sind am Baugrundstück oder in einer fußläufigen Entfernung von maximal 250 m nachzuweisen. Die Mindestanzahl wird je nach Nutzung wie folgt festgelegt:

Ein- und Zweifamilienhausbebauung (bis 2 WE)	1,5 je Wohneinheit
Mehrfamilienhausbebauung (ab 3 WE)	1,5 je Wohneinheit und zusätzlich für jeweils 5 WE 1,0 für Besucher
Gaststättenbetriebe, Restaurants, Cafés etc.	1,0 pro 3 Sitzplätze
Dienstleistungsbetriebe, Büros, Ordinationen, etc.: Personal Besucher	1,0 je 1,25 Arbeitsplätze 1,0 je 2,5 Arbeitsplätze (oder 1,0 je 35 m ² Nettonutzfläche)
Verkaufsbetriebe: Personal Besucher	1,0 je 40 m ² Verkaufsfläche 1,0 je 25 m ² Verkaufsfläche
Beherbergungsbetriebe	1,0 pro 2 Gästebetten bzw. 1,5 je Appartement

Gewerbe und Industrie:	
Büro – Personal	1,0 pro 1,25 Arbeitsplätze
Büro – Besucher	1,0 pro 6 Arbeitsplätze
Produktion	1,0 je 300 m ² Nettonutzfläche
Lager	1,0 je 800 m ² Nettonutzfläche

Für nicht angeführte Nutzungen und Gebäude sind die erforderlichen KFZ-Abstellplätze im Bauverfahren entsprechend dem abschätzbaren Bedarf vorzuschreiben.

Durch Vorliegen von plausiblen alternativen Mobilitäts- oder Betriebskonzepten kann der erforderliche Stellplatzschlüssel im Bauverfahren reduziert werden.

In dem oben angeführten Stellplatzschlüssel ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds und ähnliches) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind bei Bedarf zusätzliche Stellplätze vorzusehen.

§15 Grünflächen

- (1) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend, in geschlossener Form angelegt werden und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze, auf Rasengittersteinen oder ähnlichen sickerfähigen Belägen, und Grünstreifen unter 2,00 m Breite sind in die Flächenberechnung nicht einzuziehen. Kinderspielplätze können bei der Berechnung der Grünflächen angerechnet werden.
- (2) Werden mehr als 20 oberirdische KFZ-Stellplätze auf einem Baugrundstück errichtet, sind je 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, klimaverträglicher, großkroniger Baum (Mindeststammumfang gemessen in einem Meter Höhe 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§16 Baugestaltung

- (1) Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen etc. auf Sattel-, Walm und Pultdächern sind entweder parallel zur Dachneigung (max. gestattete Abweichung mit einer Differenz von 15°) auszurichten oder als in die Dachhaut integrierte Systeme anzubringen.
- (2) Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen etc. auf Flachdächern dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m ab Dachhaut angebracht werden, sofern sie innerhalb einer vertikalen 45°-Linie ab Außenkante Attika positioniert sind.

§17 Inkrafttreten

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

§18 Außerkrafttreten

- (1) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Bebauungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Friesach vom 30.12.1992, Zahl: 031-2/1992 und die Revision vom 09.06.1994, Zahl: 031-2/1992-1994, außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Josef Kronlechner

Angeschlagen am: 06.10.2025
Abgenommen am: 20.10.2025

	Unterzeichner Stadtgemeinde Friesach
	Datum/Zeit-UTC 2025-10-06T10:27:29+02:00
	Aussteller-Zertifikat a-sign-corporate-07
	Serien-Nr. 557259235
Hinweis	Dieses Dokument wurde antssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde antssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://www.friesach.gv.at/amtssignatur

Erläuterungsbericht

GENERELLER BEBAUUNGSPLAN

STADTGEMEINDE FRIESACH

1 Vorwort zur Neuverordnung

Der derzeit rechtskräftige Textliche Bebauungsplan der Stadtgemeinde Friesach, vom 30.12.1992, Zl. 031-2/1992, in der geltenden Fassung vom 08.06.1994, Zl. 031-2/1992-1994, wird in vielen Punkten der Bebauungsbedingungen den Anforderungen einer zeitgemäßen Planung und den Bedürfnissen der Bürger nicht mehr gerecht. Zum einen gibt es in den Bauverfahren immer wieder Fragestellungen zu Begriffsdefinitionen oder Widersprüchen, zum anderen kann dem Wunsch nach Nachverdichtung, wie zum Beispiel von Mehrgenerationenhäusern, im ländlichen Raum aufgrund fehlender Möglichkeiten zur Mehrgeschoßigkeit oder einer erhöhten baulichen Ausnutzung nicht entsprochen werden.

Um diese Vorhaben künftig rechtssicher umsetzen zu können, wird nun die Überarbeitung in Form der Neuverordnung des Generellen Bebauungsplanes vorgelegt.

2 Rechtliche Grundlagen

Der Gemeinderat hat, gemäß § 47 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021 idgF, in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem Örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan für die als Bauland gewidmeten Flächen durch Verordnung einen Generellen Bebauungsplan (vormals Textlicher Bebauungsplan) zu beschließen. Er ist den Erfordernissen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes anzupassen und hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch den § 47 Abs. 6 K-ROG 2021 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Eine Reihe von Bestimmungen ist in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke (VO § 3), deren bauliche Ausnutzung (VO § 4), die Geschoßanzahl oder die Gebäudehöhe (VO § 5) und das Ausmaß der Verkehrsflächen (VO § 14).

Die Grundlage dieser Verordnung bildet der Textliche Bebauungsplan der Stadtgemeinde Friesach vom 30.12.1992, Zahl: 031-2/1992, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan vom 26.03.1993, Zahl: 388/2/93-III sowie die Änderung vom 08.06.1994, Zahl: 031-2/1992-1994, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan vom 13.09.1994, Zahl: 2370/1/94-III.

3 Strukturanalyse

3.1 Lage im Raum

Die Stadtgemeinde Friesach befindet sich im Bezirk St. Veit an der Glan und grenzt nördlich an die Steiermark. Vom gleichnamigen Bezirkshauptort liegt Friesach etwa 23 km entfernt im Metnitztal und in dessen Talerweiterung, dem Friesacher Feld.

Über die Landesgrenzen hinaus ist Friesach als „Burgstadt Friesach“ für seine gut erhaltenen mittelalterlichen Bauwerke samt Burgen (und Burgruinen), Stadtbefestigung und -graben bekannt. Die Lage an einer der damaligen Hauptverkehrsrouten zwischen Wien und Venedig und die damit einhergehende hohe wirtschaftliche Bedeutung ließ Friesach im Mittelalter zur wichtigsten Stadt Kärntens werden. Die verkehrstechnische Bedeutung ist auch heute noch bemerkbar. So liegt Friesach zum einen an der B317, die ein Verbindungsstück der S36 (Murtal Schnellstraße) und der S37 (Klagenfurter Schnellstraße) und somit Teil der Alternativverbindung zur A2 von Wien nach Klagenfurt ist. Zum anderen liegt Friesach an der Südbahnstrecke mit Direktverbindungen nach Klagenfurt, Villach, Wien und Venedig.



Abbildung 1: Blick über das historisch gewachsene Siedlungsgebiet am Talboden des Friesacher Feldes, Blickrichtung von Süd nach Nord (Quelle: LWK 2024)

Friesach ist ein wichtiger Wohnstandort im Bezirk St. Veit a.d. Glan. Mit 4.883 Einwohnern stellt die Stadtgemeinde die drittgrößte Gemeinde im Bezirk dar (nach Althofen und St. Veit a.d. Glan). Größere Wohnsiedlungen befinden sich insbesondere im Hauptort Friesach sowie in den Ortschaften St. Salvator, Olsa, Engeldorf und Grafendorf.

Mit zahlreichen gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen hat Friesach eine auch über die Gemeindegrenzen hinausgehende medizinisch-soziale Bedeutung.

Mit je einem der im Bezirk zehn größten Betriebe des Produktions- und Dienstleistungssektors und weiteren größeren Betrieben weist Friesach regional eine wirtschaftliche Bedeutung auf. Gemessen an anderen Gemeinden des Bezirks – insbesondere St. Veit a.d. Glan und Althofen – ist die wirtschaftliche Bedeutung der Stadtgemeinde jedoch limitiert.

3.2 Naturraum

Naturräumlich lässt sich das Stadtgemeindegebiet in die Teilbereiche Metnitztal, Friesacher Feld, Metnitzer Alpen, Mödringbergzug und Guttaringer Bergland gliedern. Westlich tritt die Metnitz in das Stadtgemeindegebiet ein, nördlich die Olsa. Beide durchfließen Friesach, wobei die Olsa nahe der Ortschaft Grafendorf - nur wenige hundert Meter von der Gemeindegrenze entfernt - in die Metnitz mündet.

Das Metnitztal erstreckt sich von der Westgrenze der Stadtgemeinde in West-Ost-Richtung, bis sich das Tal zum Friesacher Feld erweitert. Das Friesacher Feld erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung von der steirischen Landesgrenze bis nach Hirt, wo es auf die Ausläufer des Gurktales und des Krappfeldes trifft. Die Lage am Talboden des Metnitztales und des Friesacher Feldes begünstigt die Wohnfunktion, weshalb die Ortschaften hier die bevölkerungsstärksten darstellen.

Das Guttaringer Bergland ist Teil der Gurktaler Alpen und bezeichnet das Mittelgebirge östlich von Friesach. Die höchste Erhebung ist mit 1.488 m der Grafenkogel. Das Guttaringer Bergland hat vor allem in seiner mittleren Höhenstufe zwischen 800 und 1.200 m einige Verflachungen, auf denen auch die meisten Ortschaften (z. B. Zeltschach) liegen.

Metnitzer Alpen wird das Mittelgebirge nördlich des Metnitztales (bis zur steirischen Grenze) genannt, es erreicht am höchsten Punkt eine Erhebung von 1.892 m. Hauptort dieses Gebietes ist Ingolsthal. Die Voraussetzungen für eine Besiedelung sind aufgrund des schroffen Geländes ungünstig, weshalb die Metnitzer Alpen weniger dicht besiedelt sind als das Guttaringer Bergland.

Als Mödringbergzug wird das Gebiet südlich des Metnitztales und westlich von Friesach bezeichnet. Der höchste Punkt des Mittelgebirges liegt auf 1.359 m.ü.A. Der Mödringbergzug besteht im Gemeindegebiet aus einer recht homogenen Nord- bzw. Nordostflanke, die vor allem zur Stadt Friesach hin steil abfällt. Aufgrund der geringen Anzahl von Sonnenstunden sowie des unegliederten und oft steilen Geländes ist das Gebiet wenig besiedelt und stark bewaldet.

3.3 Bevölkerung

Mit 4.833 Einwohnern ist Friesach die drittgrößte Stadt im Bezirk St. Veit a.d. Glan. Die Bevölkerungszahl erreichte 1951 den Höhepunkt, seitdem nahm sie bis 2021 konstant ab. Dieser Trend deckt sich auch mit der Entwicklung auf Bezirksebene. Seit 2021 lässt sich eine Stabilisierung der negativen Bevölkerungsentwicklung feststellen.

Im Stadtgemeindegebiet wurden im Jahr 2021 2.141 Haushalte gezählt, die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2,18. Die einwohnerstärksten Orte sind in absteigender Reihenfolge der Hauptort Friesach (1.944), St. Salvator (523), Olsa (467), Engelsdorf (371), Grafendorf (244) und Zeltschach (196).

3.4 Wirtschaft

Friesach weist eine lange Geschichte wirtschaftlicher Bedeutung auf, die im Mittelalter unter Erzbischof Eberhard II. als Teil des Erzstiftes Salzburg ihren Höhepunkt erreichte. Als älteste Stadt Kärntens wurde das heutige Gemeindegebiet schon früh besiedelt. Die Lage an der Haupthandelsroute zwischen Wien und Venedig führte zum raschen Aufstieg Friesachs zu einem wichtigen Handelszentrum. Dadurch wurde Friesach 1215 vom Markt zur Stadt erhoben und galt daraufhin als wichtigste Stadt Kärntens und als zweitwichtigste Stadt des Erzstiftes Salzburg.

Die Stadt blieb bis 1803 im Besitz der Salzburger Erzbischöfe, verlor aber an Bedeutung und konnte an die wirtschaftliche und kulturelle Blütezeit während des Mittelalters nicht mehr anknüpfen.

2021 wurden in der Stadtgemeinde Friesach insgesamt 452 Arbeitsstätten gezählt, in denen insgesamt 2.021 Beschäftigte ihrer Arbeit nachgehen. Während die Anzahl der Betriebe im Vergleich zu 2011 um rund 2 % zunahm, nahm die Zahl der Beschäftigten um rund 8 % ab.

Der tertiäre Sektor (Dienstleistung und Handel, 1.314 Angestellte) nimmt in Friesach bei den Beschäftigten den weitaus größten Teil ein. Im primären Sektor waren im Jahr 2021 143 Personen beschäftigt. Die niedrige Zahl lässt auf eine nurmehr untergeordnete Bedeutung dieses Sektors schließen.

796 Personen arbeiten im Bereich der persönlichen, sozialen und öffentlichen Dienste, wozu auch der Gesundheits- und Sozialbereich zählt. Im Vergleich zur Bezirks- und Bundeslandebene zählt der Bereich mit rund 39 % überdurchschnittlich viele Beschäftigte. Die relativ hohe Zahl kann durch das in Friesach situierte Krankenhaus, das auch über die Gemeinde- und Bezirksgrenze hinaus von Bedeutung ist, sowie zahlreiche gesundheitliche und soziale Einrichtungen erklärt werden.

3.5 Verkehr

Die historische Bedeutung Friesachs ist zu einem großen Teil auf die verkehrsstrategische Gunstlage der Stadt zurückzuführen und ist auch heute noch bemerkbar. So führte einst die Rudolfsbahn durch Friesach. Heute liegt Friesach an der Südbahnstrecke, die von Wien über Niederösterreich und die Steiermark nach Klagenfurt, Villach und Venedig führt.

Die B317 Friesacher Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet und verbindet den Kärntner Zentralraum mit der Steiermark - sie verbindet also die S36 Murtal Schnellstraße mit der S37 Klagenfurter Schnellstraße. Über die B317 und die S37

erfolgt die Anbindung an das übergeordnete Autobahnnetz über den Autobahnanschluss „Klagenfurt-Nord“, der von Friesach rund 30 Autominuten entfernt ist.

Auf regionaler Ebene wird das Gemeindegebiet von den Landesstraße L62 Metnitztal Straße und L81 Zeltschacher Straße erschlossen. Die L62 verläuft von West nach Ost und verbindet Friesach mit den im westlichen Gemeindegebiet situierten Ortschaften (z.B. St. Salvator, Ingolsthal) und mit der Nachbargemeinde Metnitz. Die L81 bindet Zeltschach und die umliegenden Ortschaften an Friesach und die B317 an.

3.6 Soziale Infrastruktur

Die Versorgungseinrichtungen der Stadtgemeinde Friesach befinden sich hauptsächlich im Hauptort. Hier gibt es Nahversorger, Bankfilialen, Einrichtungen der Gesundheitsversorgung (Krankenhaus, Ärzte, Apotheke), Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder (Kindergarten, Volksschule, Hauptschule) sowie eine Postpartnerfiliale.

Bedeutende weitere Versorgungseinrichtungen gibt es – abgesehen von Basisversorgungen wie Kirche, Friedhof, Feuerwehr und Gastronomie – lediglich in St. Salvator/St. Johann. Diese beiden Orte zusammen besitzen eine zentral-örtliche Teifunktion. Ingolsthal und Zeltschach werden vor allem aus historischen Gründen (noch) als Orte mit zentral-örtlicher Teifunktion geführt, obwohl sie in den letzten Jahren einen Teil ihrer Gemeinbedarfseinrichtungen verloren haben (z. B. Schließung der Volksschulen in Ingolsthal und in Zeltschach, Schließung der Gastronomiebetriebe sowie des Nahversorgers in Ingolsthal).

3.7 Städtebauliche Struktur

Charakteristisch für den zentralen Raum Friesachs ist insbesondere der prägende historische Stadt kern. Neben den historisch bedeutenden Errichtungen wie der Burgenlage und dem Stadtgraben, befinden sich im Stadt kern zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude. Eine großflächige Stadterweiterung im äußeren Nahbereich des Stadtgrabens begann im 20. Jahrhundert und hält bis heute an. Im Zentralraum sind außerdem Gewerbe- und Industriegebiete situiert, die vor allem im Bereich zwischen B317 und Bahntrasse kennzeichnend sind.

Die bauliche Dichte im Zentrum ist generell hoch, besonders im historischen Stadt kern dominiert fast ausschließlich die mehrgeschoßige Bebauung. Auch in den ländlichen Siedlungskernen ist die Bebauungsdichte in Relation zum Umland höher. Die Siedlungskerne gruppieren sich meist um Kirchen, wobei das Einfamilienhaus die vorherrschende Bauform darstellt. Geschoßwohn bauten treten in den ländlichen Siedlungskernen bzw. im Umland nur punktuell auf. Im Nahbereich der ländlichen Siedlungskerne finden sich Wohnsiedlungen mit gemeinsamer Erschließung - im Gegensatz zu den Streusiedlungen an den Hängen des umliegenden Berglandes.



Abbildung 2: Hauptsiedlungsraum am Talboden des Friesacher Feldes (Quelle: LWK 2024)



Abbildung 3: Historischer Ortskern Zeltschach (Quelle: LWK 2024)



Abbildung 4: Gewerbezone und Verkehrsanbindung (B 317, Bahnhof Friesach) (Quelle: LWK 2024)



Abbildung 5: Streusiedlung auf den verflachten Hängen des Guttainger Berglandes (LWK 2024)

Stadt Friesach

Als mittelalterliche Stadt entwickelte sich die Stadt Friesach am Fuße der Burgenanlagen umschlossen vom Stadtgraben. Hier befinden sich die ältesten Gebäude der Stadtgemeinde. Die bauliche Dichte ist in diesem Bereich aufgrund kleiner Grundstücksparzellen sowie der hohen baulichen Ausnutzung am höchsten. Die Baukörper weisen eine annähernd geschlossene Gebäudefront auf, die stellenweise – vor allem in Richtung des Stadtgrabens – unterbrochen wird. Die historische Bausubstanz prägt nicht nur die städtischen Strukturen der Stadt Friesach, sondern auch das schützenswerte Erscheinungsbild. Die überwiegende Mehrheit der Gebäude in der Altstadt steht deshalb unter Denkmalschutz.

Die nördliche Einzugsstraße ist aufgrund der historischen Bausubstanz zur Altstadt zu zählen, auch wenn sich die Bebauung nicht in der gleichen Dichte fortsetzt und nur mehr stellenweise als geschlossen gewertet werden kann. Die weniger hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke zeigt sich auch in der südlichen Einzugsstraße, die jedoch im Vergleich zu ihrem nördlichen Pendant eine kompaktere und stärker geschlossene Bebauung aufweist.

Die Gebäude haben zwischen zwei und drei Vollgeschoßen, viele Gebäude verfügen über ein zusätzlich ausgebautes Dachgeschoß.

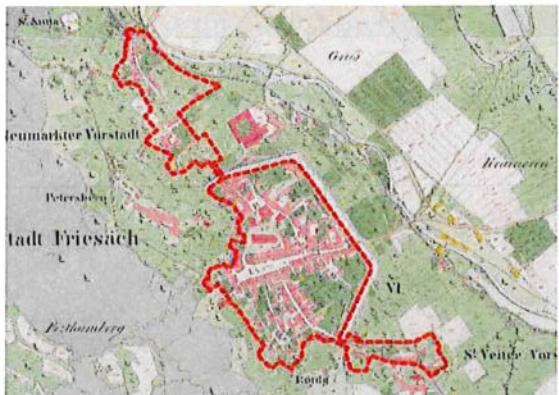


Abbildung 6: Historischer Stadtkern und Abgrenzung der Altstadt Friesach (Quelle: eigene Darstellung 2024, Hintergrund: KAGIS, Franzzeischer Kataster)



Abbildung 7: Abgrenzung der Altstadt Friesach
(Quelle: eigene Darstellung 2024, Hintergrund: KAGIS, Flächenwidmungsplan und Orthofoto)



Abbildung 8: Blick auf die historische Altstadt Friesach
(Quelle: LWK 2024)



Abbildung 9: Hauptplatz der Stadt Friesach samt historischer und größtenteils denkmalgeschützter Bausubstanz (Quelle: LWK 2015)

Ländliche Siedlungskerne

Kleine bis mittelgroße Ortschaften verteilen sich im Gemeindegebiet von Friesach. Aufgrund ihrer Bedeutung als Wohnstandort, der historischen Bedeutung oder ihres schützenswerten Erscheinungsbildes, gelten für die Ortskerne St. Salvator, Ingolsthal, Zeltschach und Grafendorf gesonderte Bestimmungen.

Die ländlichen Siedlungskerne erstrecken sich meist als Haufendorf oder Straßendorf von der Kirche ausgehend. Hier prägen schmale Gassen und dichte Bauweisen den historischen Ortskern. In Relation zu jüngeren Wohnsiedlungen, charakterisieren unstrukturierte Grundstücksparzellierungen die ländlichen Siedlungskerne. Die Gebäude weisen mehrheitlich eine Geschoßanzahl von zwei, maximal drei Vollgeschoßen auf.

St. Salvator



Abbildung 10: St. Salvator - historischer Ortskern und Abgrenzung (Quelle: eigene Darstellung 2024, Hintergrund: KAGIS, Franziseischer Kataster)



Abbildung 11: St. Salvator – aktuelles Luftbild und Abgrenzung (Quelle: eigene Darstellung 2024, Hintergrund: KAGIS, Flächenwidmungsplan und Orthofoto)



Abbildung 12: Blick auf St. Salvator (Quelle: LWK 2024)



Abbildung 13: Dorfbäckerei und Pfarrkirche St. Salvator (Quelle: LWK 2024)

Ingolsthal

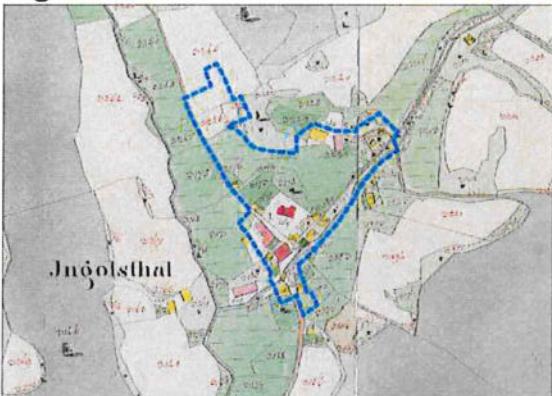


Abbildung 14: Ingolsthal - historischer Ortskern und Abgrenzung (Quelle: eigene Darstellung 2024, Hintergrund: KAGIS, Franzzeischer Kataster)



Abbildung 15: Ingolsthal - aktuelles Luftbild und Abgrenzung (Quelle: eigene Darstellung 2024, Hintergrund: KA-GIS, Flächenwidmungsplan und Orthofoto)



Abbildung 16: Blick auf Ingolsthal (Quelle: LWK 2024)



Abbildung 17: Ortseinfahrt Ingolsthal (Quelle: LWK 2024)

Zeltschach



Abbildung 18: Zeltschach - historischer Ortskern und Abgrenzung (Quelle: eigene Darstellung 2024, Hintergrund: KAGIS, Franziszeischer Kataster)



Abbildung 19: Zeltschach - aktuelles Luftbild und Abgrenzung (Quelle: eigene Darstellung 2024, Hintergrund: KAGIS, Flächenwidmungsplan und Orthofoto)



Abbildung 20: Blick auf Zeltschach (Quelle: LWK 2024)



Abbildung 21: Neue, ortsbildverträgliche Bebauung südlich der Pfarrkirche Zeltschach (Quelle: LWK 2024)

Grafendorf



Abbildung 22: Grafendorf - historischer Ortskern und Abgrenzung (Quelle: eigene Darstellung 2024, Hintergrund: KAGIS, Franziseischer Kataster)



Abbildung 23: Grafendorf - aktuelles Luftbild und Abgrenzung (Quelle: eigene Darstellung 2024, Hintergrund: KAGIS, Flächenwidmungsplan und Orthofoto)



Abbildung 24: Blick Grafendorf (Quelle: LWK 2024)



Abbildung 25: Historischer Ortskern mit Blick auf Pfarrkirche Grafendorf (LWK 2015)

Einfamilienhausbebauung

Die Wohnbebauung im Gemeindegebiet wird vorwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Hinsichtlich ihrer Einwohnergröße relevante Einfamilienhaussiedlungen entstanden insbesondere als Erweiterung der historischen Ortskerne. Diese Expansion, die überwiegend im späteren 20. Jahrhundert stattfand, führte in manchen Bereichen zum Zusammenwachsen zweier zuvor räumlich voneinander getrennter Wohnbereiche (z.B. Friesach und Engelsdorf, St. Salvator und St. Johann).

Mit Ausnahme der Altstadt und der unmittelbar angrenzenden Bereiche treten Geschoßwohngebäude im Gemeindegebiet nur vereinzelt auf und erreichen dabei maximal drei Vollgeschoße. Im Bereich der Altstadt weisen die Geschoßwohngebäude bis zu vier Vollgeschoße auf.



Abbildung 26: Wohnbebauung östlich der historischen Altstadt (Quelle: LWK 2024)

Geschoßwohnbauten

Markante und ortsbildprägende Geschoßwohnbauten befinden sich im Zentrum, nahe der historischen Altstadt. Die Gebäude weisen eine Geschoßzahl von drei bis vier Geschossen auf und wurden mehrheitlich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet.



Abbildung 27: Geschoßwohnbauten in Friesach (Quelle: LWK 2024)

Gewerbe- und Industriegebiete

Zu Beginn der 1950er-Jahre wurde das heutige Unternehmen Springer Maschinenfabrik GmbH in Friesach gegründet. Das Unternehmen wuchs in den vergangenen Jahrzehnten stetig an und vergrößerte laufend sein Areal. Durch den Bau der B317 verbesserten sich zudem die Standortfaktoren, das Gebiet ist heute Friesachs wichtigstes Gewerbe- und Industriegebiet. Dementsprechend haben sich hier auch andere Unternehmen angesiedelt. Größere Flächenpotenziale sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorhanden.

Weitere Gewerbeflächen befinden sich in südlicher Richtung zwischen Bahnhof und B317, sowie nördlich zwischen Bahntrasse und L62. Westlich des Ortskerns St. Salvator ist ein weiteres Gewerbegebiet situiert.



Abbildung 28: Gewerbe- und Industriegebiet zwischen B317 und Bahntrasse (Quelle: LWK 2024)

Sozial- und Gesundheitswesen

Der bestehende Gebäudekomplex des Krankenhauses des Deutschen Ordens in Friesach besteht aus vorwiegend zwei- bis dreigeschoßigen sowie stellenweise eingeschoßigen Gebäuden. Das Krankenhausgelände verfügt weiters über die dazugehörigen Infrastrukturen wie etwa einem Hubschrauberlandeplatz, Zufahrten für Einsatzfahrzeuge, Freiraumanlagen, Parkplätzen sowie der zum Krankenhaus zugehörigen Deutschordenskirche. Flächenpotenzial für mögliche Erweiterungen besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Westen des Areals.

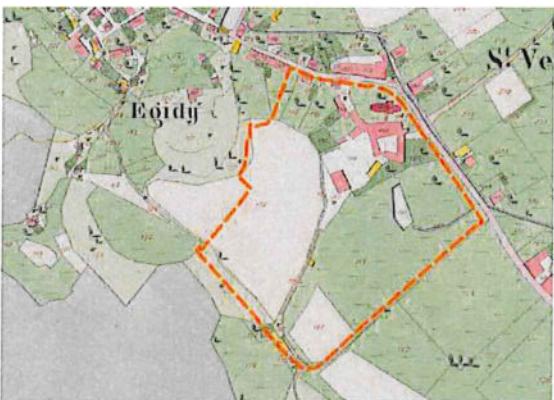


Abbildung 29: Sozial- und Gesundheitswesen – Abgrenzung (Quelle: eigene Darstellung 2024, Hintergrund: KAGIS, Franziszeischer Kataster)



Abbildung 30: Sozial- und Gesundheitswesen – aktuelles Luftbild und Abgrenzung (Quelle: eigene Darstellung 2024, Hintergrund: KAGIS, Flächenwidmungsplan und Orthofoto)



Abbildung 31: Areal des Krankenhauses des Deutschen Ordens südlich der Friesacher Altstadt (Quelle: LWK 2024)

4 ZIELSETZUNGEN DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPPLANES

- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der eine zeitgemäße administrative und juristische Umsetzung von Bauprojekten gewährleistet wird.
- Begriffsdefinitionen und klare Abgrenzungen, um der zuständigen Behörde eine fundierte Grundlage für die Abwicklung zu ermöglichen.
- Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für das gesamte Gemeindegebiet.
- Nachverdichtung in den ländlichen Ortskernen und dem historischen Stadtzentrum mit Rücksichtnahme auf den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz.
- Spezifische Vorgaben für Bauvorhaben auf Industrie- und Gewerbegebäuden.
- Vorgaben zu Mindestabständen zur Grundstücksgrenze, um Abstände zwischen Gebäuden und zum Straßenraum zu regeln.
- Sicherstellung einer geordneten, bodensparenden Verbauung.

Ziel der gegenständlichen Revision ist es auf die neuen gesetzlichen Vorgaben zu reagieren. Laut den Übergangsbestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes (Artikel V Abs. 9 K-ROG 2021) haben die Gemeinden die bestehenden örtlichen Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, wenn sie den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht entsprechen, spätestens binnen fünf Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an die Bestimmungen des K-ROG 2021 anzupassen.

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Friesach aus dem Jahr 1994 bedarf einer Überarbeitung, um den zeitlichen Anforderungen zu entsprechen und der Gemeinde zukünftig eine adaptierte Grundlage für bauliche Entscheidungen zu bieten. Zentrales Problem des aktuell gültigen Bebauungsplanes sind fehlende Definitionen sowie zu geringe Angaben hinsichtlich der baulichen Ausnutzung von Baugrundstücken. So wurden vor allem jene Bestimmungen adaptiert, bei denen sich in der praktischen Umsetzung ein Nachbesserungsbedarf herausgestellt hat.

Die Angaben zur Mindestgröße von Baugrundstücken werden je Widmung dargestellt, bzw. wurden Mindestgrößen für die Widmungen Sondergebiet Krankenanstalt, Gewerbegebiet, Gemischtes Baugebiet und Industriegebiet festgelegt.

Die Begriffsbestimmung der Bebauungsweise werden nachgeschärft, um eine genauere Abgrenzung zu ermöglichen.

Bezüglich der Geschoßanzahl wird eine Konkretisierung der Definition vorgenommen. Ziel ist es, klare und gesetzliche Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine dem Ortsbild entsprechende Bebauung zulassen.

Die maximale bauliche Ausnutzung von Grundstücken wurde den festgelegten Zonen entsprechend angepasst. Für die Zonen D und E wurde die Baumassenzahl, für alle anderen Zonen die Geschoßflächenzahl festgelegt.

Die Baumassenzahl (BMZ) wird bei der Festlegung der baulichen Ausnutzung eines Grundstückes eingeführt, um vor allem bei Hallenbauten ohne Geschoßunterteilung eine

geeignete Regelung parat zu haben. Der maximale Wert orientiert sich dabei an den bereits am Gemeindegebiet Friesach erlassenen Teilbebauungsplänen. Dazu wurden die festgelegten Werte auch mit vergleichbaren Generellen Bebauungsplänen (z. B. Maria Saal, Hermagor) abgestimmt. Die festgelegten Werte der BMZ liegen hier im Mittelmaß der üblichen Festlegungen. Analog dazu wird für Hallenbauten eine maximale Bauhöhe von 13,0 bzw. 15,0 m neu eingeführt.

Ebenso neu eingeführt werden die Bestimmungen zu den Grünflächen. In Übereinstimmung mit dem K-ROG 2021 ist es das generelle Ziel, die Flächenversiegelung zu reduzieren und den Grünflächenanteil zu erhöhen. Bisher waren im textlichen Bebauungsplan keine Vorgaben diesbezüglich vorzufinden. Um für zukünftige Bauvorhaben ein klares Regulativ zur Verfügung zu haben, werden dementsprechend Mindestanforderungen getroffen.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

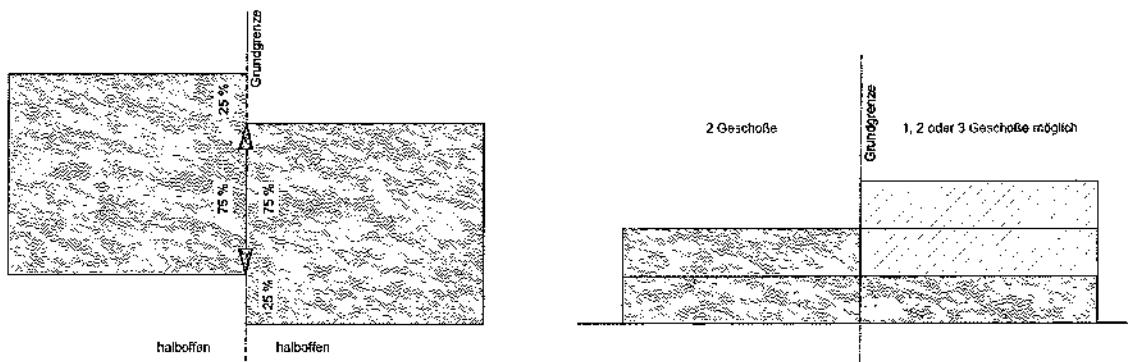
zu § 1: Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Generellen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Friesach bezieht sich auf die als Bauland gewidmeten Flächen im gesamten Gemeindegebiet, wobei auch jene Flächen, die erst zukünftig in Bauland gewidmet werden, damit miterfasst sind.

zu § 2: Begriffsbestimmungen:

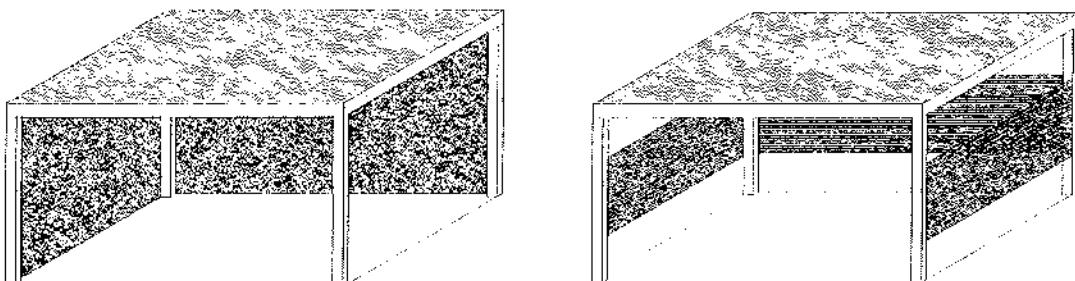
Ein erheblicher Mangel im bis dato geltenden Textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Friesach stellte das Fehlen von Begriffsdefinitionen dar. Damit fehlte eine eindeutige Grundlage, um im Bauverfahren für alle verständliche Aussagen zu treffen. Die nun beschriebenen und erläuterten Begriffsbestimmungen sollen für die zentralen Begriffe eindeutige und nachvollziehbare Regelungen bilden. Zusätzlich zur textlichen Beschreibung sind zum Teil auch grafische Darstellungen zur Veranschaulichung beigefügt.

Abs. 6 Bebauungsstruktur:



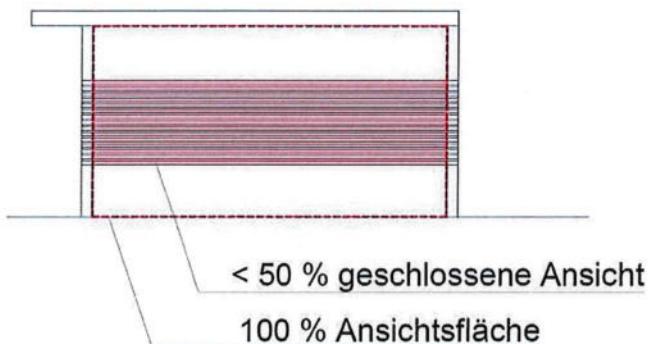
Skizze 1: schematische Darstellung halboffene Bauweise im Grundriss und Schnitt

Abs. 12 Carport:



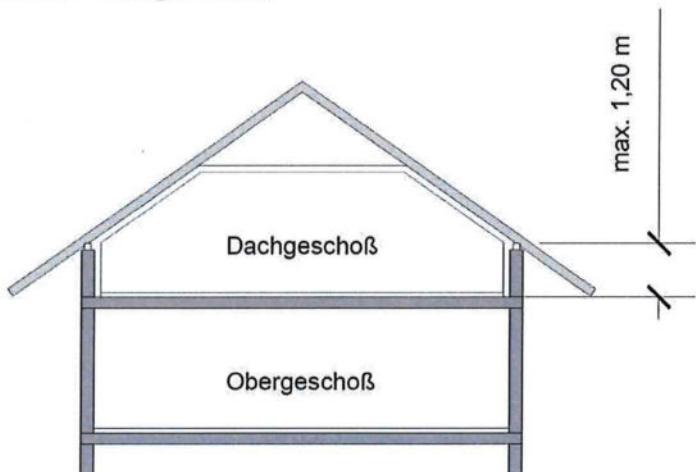
Skizze 2: Carport – bauliche Anlage – wenn weniger als 50 % der Ansichtsfläche geschlossen, nicht GFZ-relevant

Die umgebenden Flächen eines Carports können entweder an zwei Seiten komplett geschlossen sein, oder aber auch mit anderen Materialien verkleidet werden, z.B. Lamellen etc. Hier wird die tatsächlich geschlossene Ansicht gerechnet, dh. in Summe darf der Anteil der vollständig geschlossenen Ansicht den Anteil von 50 % nicht überschreiten.



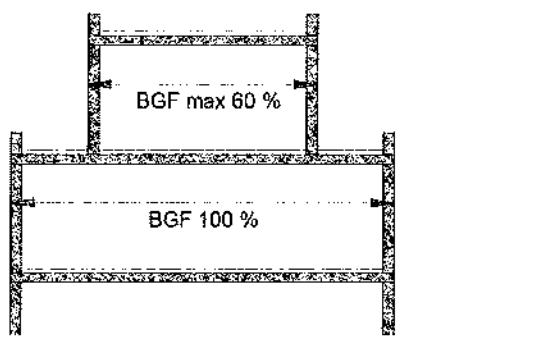
*Skizze 3: Carport – bauliche Anlage – wenn weniger als 50 % der Ansichtsfläche geschlossen, nicht GFZ-relevant;
Beispiel Beurteilung einer Seitenfläche*

Abs. 14 Dachgeschoß:



Skizze 4: Dachgeschoß – Definition über max. Fußpfettenhöhe

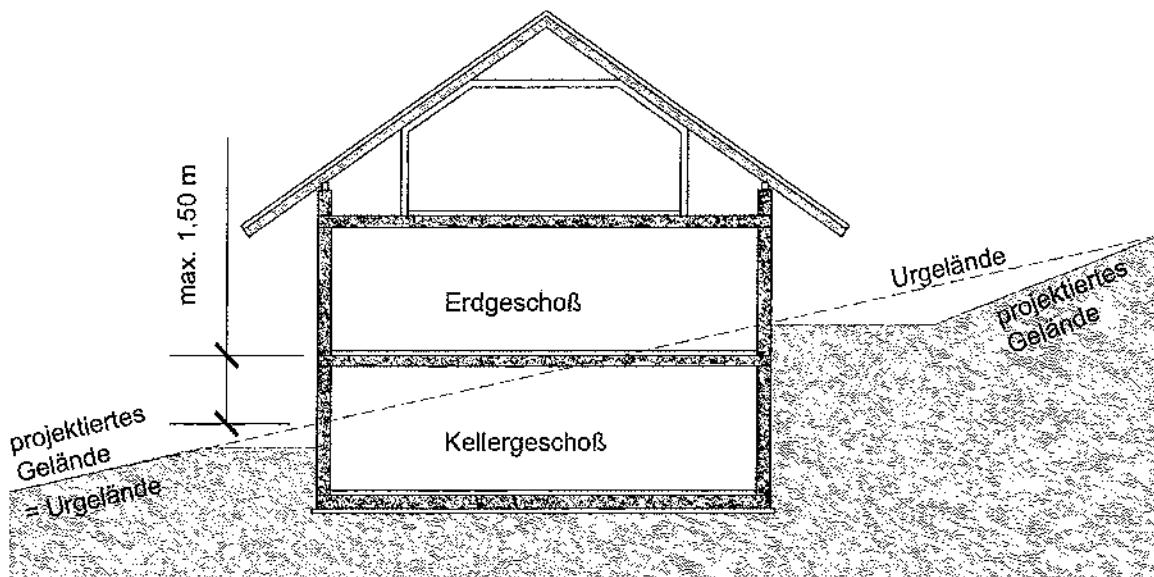
Diese Regelung kann bei Satteldächern, Walmdächern etc. angewendet werden. Solange die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Oberkante der Fußpfette 1,20 m nicht überschreitet, wird es als Dachgeschoß bzw. Halbgeschoß gezählt. Wird die Höhe von 1,20 m überschritten, ist dieses Geschoß als Vollgeschoß zu bewerten.



Skizze 5: Dachgeschoß – Definition über Bruttogeschoßfläche

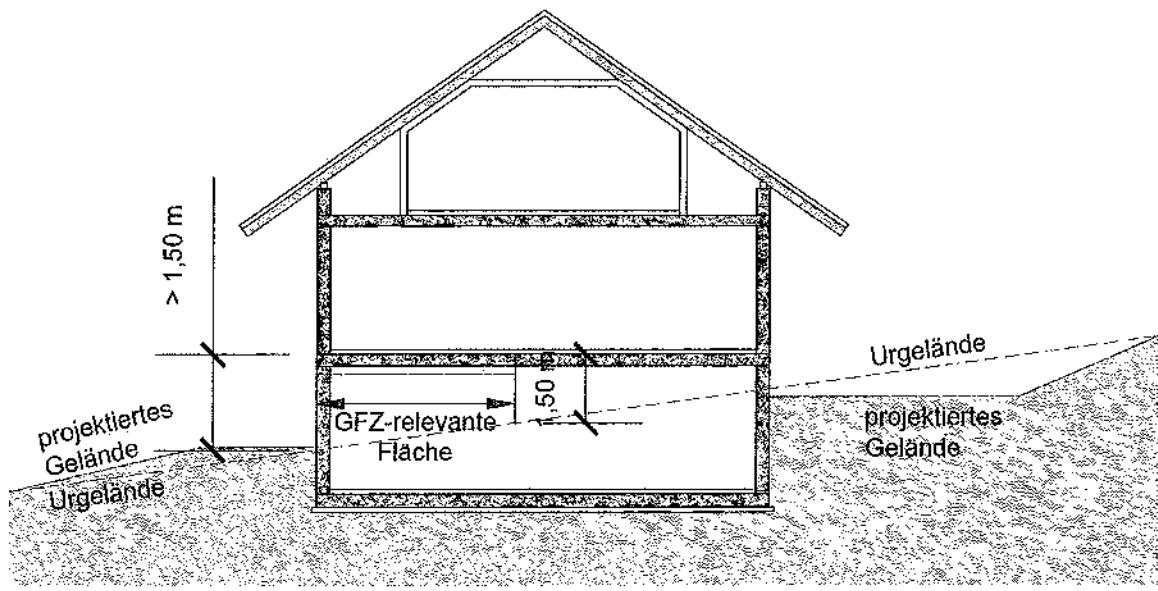
Kommen andere Dachformen zur Anwendung, wie z.B. Flachdach oder Pultdach, erfolgt die Bewertung eines Dachgeschoßes über die Bruttogeschoßfläche. Diese darf maximal 60 % der Bruttogeschoßfläche des darunterliegenden Geschoßes betragen, dann gilt das oberste Geschoß als Dachgeschoß bzw. Halbgeschoß.

Abs. 16 Kellergeschoß:

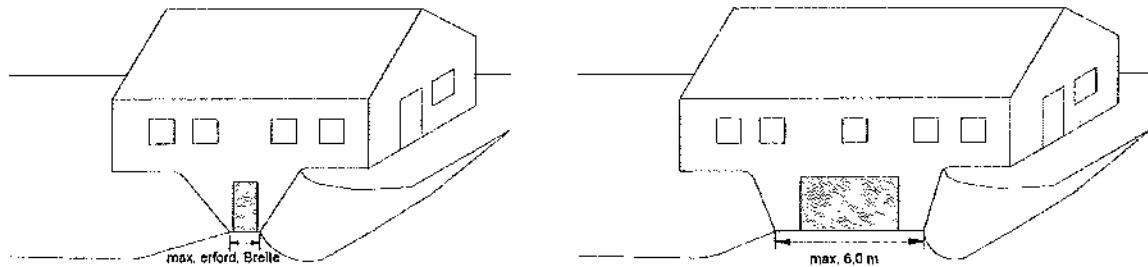


Skizze 6: Kellergeschoß – Definition für Anzahl der Geschoße

Befindet sich die Rohdeckenoberkante des Kellergeschoßes maximal 1,50 m über dem angrenzenden Urgelände, liegt ein Kellergeschoß vor, das bei der Anzahl der Geschoße nicht zu berücksichtigen ist. Wird dieses Maß überschritten, zählt es für die Bewertung der Gebäudehöhe als Vollgeschoß und jene Flächen, die mehr als 1,50 m über dem angrenzenden Urgelände zu liegen kommen, sind bei der Berechnung der Bruttogeschoßfläche zu berücksichtigen.



Skizze 7: GFZ-relevante Fläche für Gebäude in Hanglage

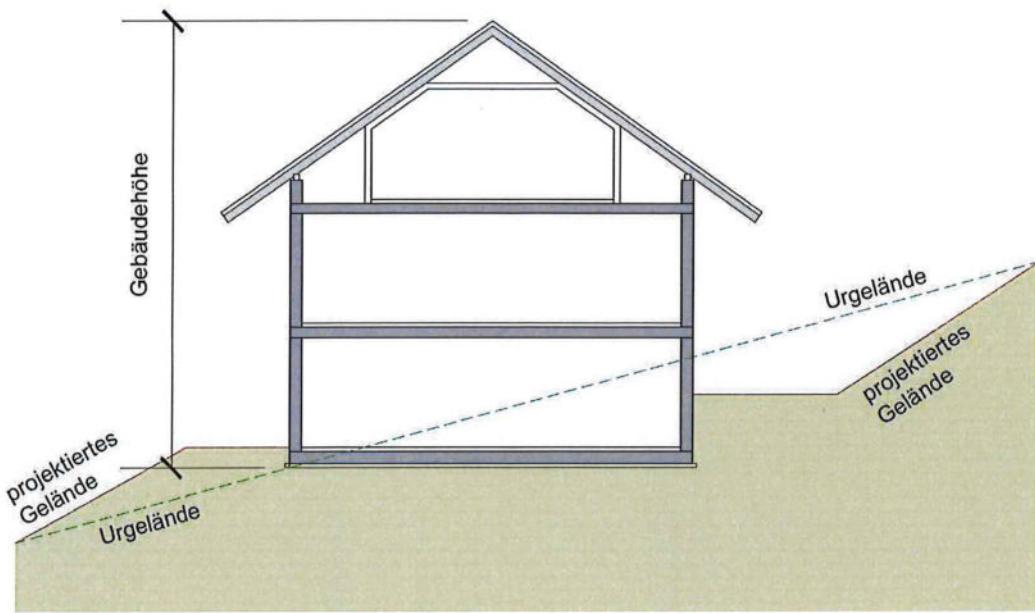


Skizze 8: Ausnahme: punktuelle Einfahrten oder Zugänge

Punktuelle Absenkungen des angrenzenden Geländes für z.B. Einfahrten zu einer Garage oder Ausgängen bzw. Zugängen stellen eine Ausnahme dar und führen zu keiner Erhöhung der Geschoßanzahl. Solange die angeführten Maße der Breiten nicht überschritten werden (bei Türen zählt die erforderliche Fluchtwegs- oder Durchgangsbreite samt Konstruktionsmaße), ist dieses Geschoß auch bei der Berechnung der Bruttogeschoßfläche nicht zu berücksichtigen.

Abs. 17 Gebäudehöhe:

Prinzipiell wird für die Bebauung in Hanglage die Geschoßanzahl talseitig gerechnet, um unproportionierte Baukörper zu vermeiden. Mit dem tiefsten angrenzenden Punkt des Urgeländes ist die vertikale Verschneidung der Außenwand mit dem tiefsten Punkt des Urgeländes gemeint. Nachträgliche Anschüttungen führen zu keiner Reduktion der Gebäudehöhe im Sinne dieser Verordnung.

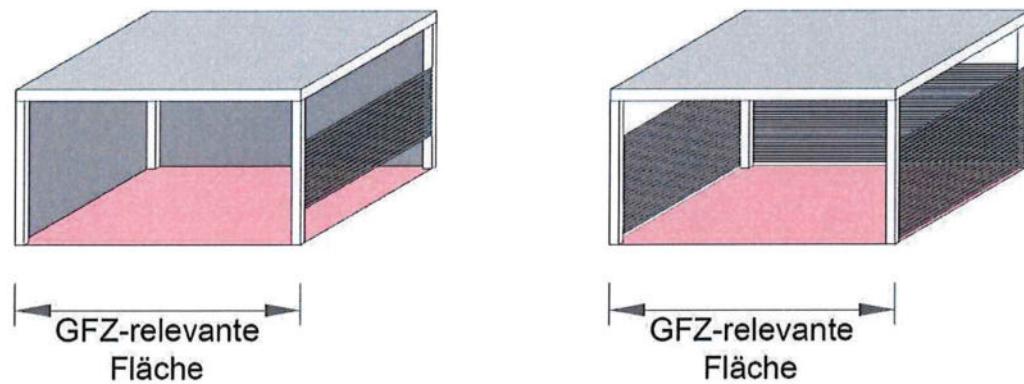


Skizze 9: Gebäudehöhe mit Bezug auf Urgelände

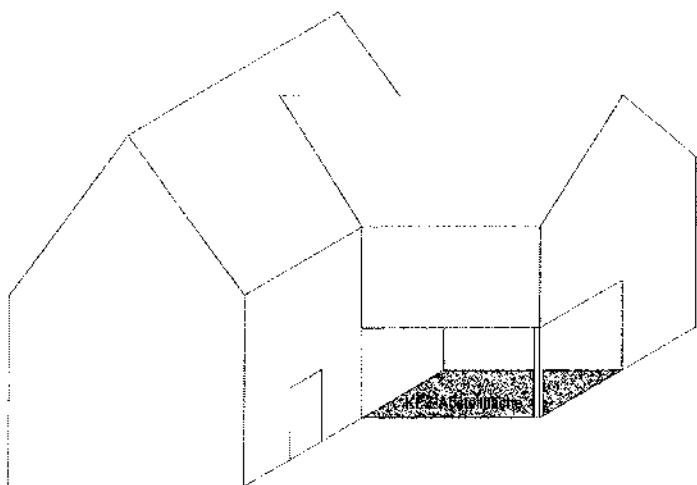
zu § 3: Mindestgröße von Baugrundstücken

Grundsätzlich verfügte auch der allgemeine textliche Bebauungsplan der Stadtgemeinde Friesach bereits über eine Festlegung zur Mindestgröße von Baugrundstücken. Mit der neuen Regelung werden für Gemischte Baugebiete, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiete nunmehr Mindestbaugrundstücksgrößen in Bezug zur Widmungskategorie festgelegt, um eine kleinteilige Aufteilung dieser Gebiete zu vermeiden.

zu § 4: Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

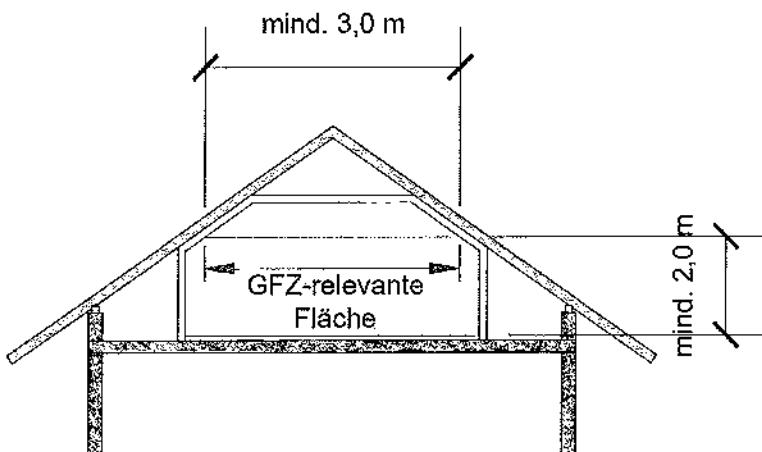


Skizze 10: Carport, Flugdächer zu mehr als 50 % geschlossen: Grundfläche – GFZ-relevant



Skizze 11: KFZ-Abstellflächen, die überbaut sind

Bei der Beurteilung, ob eine Fläche bei der GFZ-Berechnung zu berücksichtigen ist, oder nicht, wird die grundsätzliche räumliche Wirkung herangezogen. Wenn eine Kubatur zu mehr als 50 % eingehaust ist, kann man davon ausgehen, dass diese Kubatur auch räumlich stärker wirksam ist, als eine offene, lockere Kubatur, die nicht so sehr eingekleidet ist. Daher sind diese Flächen (siehe Skizze 10 und Skizze 11) bei der Berechnung der GFZ zu berücksichtigen.



Skizze 12: GFZ-relevante Fläche in Dachgeschossen

zu § 5: Geschoßanzahl und Gebäudehöhe

Das Urgelände ist jenes Gelände, welches rechtmäßig vor der Bauausführung am Baugrundstück besteht. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Baubehörde, entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und wenn die entsprechenden öffentlichen Interessen, wie z. B. Interessen des Ortsbildschutzes nicht verletzt werden, auch das projektierte Gelände als Referenzwert herangezogen werden.

zu § 6: Bebauungszonen

Im Zuge der strukturellen und historischen Analyse des Gemeindegebietes wurde festgestellt, dass der große Unterschied zwischen mittelalterlich städtischer Struktur und ländlich geprägtem Siedlungsbild am besten in unterschiedlichen Bebauungszonen abgebildet wird. Das K-ROG 2021 gibt in §47 Abs. 5 die Grundlage dafür, dass eine Differenzierung in Bebauungszonen mit unterschiedlich festgelegten Bebauungsbedingung erfolgen kann. Auf Basis der Analyse des Franziszeischen Katasters, der jetzigen Bebauung und des Flächenwidmungsplanes wurde das Gemeindegebiet in folgende Bebauungszonen gegliedert:

- Bebauungszone A – Altstadt und historische Vorstädte
- Bebauungszone B – Ländliche Siedlungskerne
- Bebauungszone C – Sozial- und Gesundheitswesen
- Bebauungszone D – Gewerbegebiet und Gemischtes Baugebiet
- Bebauungszone E – Industriegebiet
- Bebauungszone F – Restliches Gemeindegebiet

Für die Bebauungszonen A, B und C sind in Ergänzung zum Verordnungstext planliche Darstellungen in den Anlagen ersichtlich. Die Abgrenzung der Bebauungszonen D und E erfolgt auf Basis der Flächenwidmungskategorie und wurde nicht grafisch abgegrenzt, da die Möglichkeit besteht, dass weitere Baulandflächen künftig zu diesen Kategorien hinzukommen. Damit wird einer potentiellen Entwicklung Rechnung getragen und werden dennoch eindeutige Bebauungsbedingungen grundsätzlich geregelt.

Für die Umsetzung der besonderen Herausforderungen, die mit der Errichtung von Mehrgeschoßwohnbauten einhergehen, wurde bewusst darauf verzichtet, eine eigene grafisch abgegrenzte Zone darzustellen. Bis dato wurden diese Vorhaben mit dem Instrument des Teilbebauungsplanes umgesetzt. Diese Praxis soll auch weiter fortgeführt werden, da dieses Regulativ spezifischer auf die bestehenden Gegebenheiten eingehen kann und bedarfsoorientiert Bebauungsbedingungen oder detailliertere Zonierungen festlegen kann.

zu § 7: Bebauungsvorgaben für die Zone A - Altstadt

Vorrangiges Ziel für die Festlegungen in der Altstadt von Friesach ist die Ermöglichung der Nachverdichtung, einerseits für neue Bauprojekte, aber auch für den Aus- oder Umbau von bestehenden Gebäuden.

Für die Festlegung der maximal zulässigen baulichen Ausnutzung wurden bestehende Objekte rund um den Friesacher Hauptplatz untersucht. Die mittelalterliche Struktur der Baugrundstücke bedingt bereits im Bestand hohe Geschoßflächenzahlen. Stichprobenartig wurde eine Bandbreite der bestehenden Geschoßflächenzahlen von ca. 1,60 bis 3,00 festgestellt. Um das Eingliedern von Neubauprojekten einerseits, aber auch das Nachverdichten im zentralen, infrastrukturell bestens erschlossenen Bereich des Gemeindegebietes zu ermöglichen, wird die Festlegung einer maximal möglichen GFZ von 3,00 als räumlich verträglich festgestellt. Zudem gibt es bei Bestandsbauten die Ausnahmeregelung, dass der Ausbau von Dachgeschoßen nicht GFZ-relevant ist, das heißt hier

wird bewusst eine Maßnahme getroffen, die das potentielle Nutzen der attraktiven Dachgeschoßflächen ermöglicht.

zu § 8: Bebauungsvorgaben für die Zone B – Ländliche Siedlungskerne

In der Analyse der Siedlungsstruktur haben sich die zentralen Bereiche von St. Salvator, Ingolsthal, Zeltschach und Grafendorf herausgebildet. Ziel ist auch hier das Ermöglichen von Nachverdichtung im zentralen Ortsgebiet.

Mit der Festlegung für einheitliche Bedingungen im Bereich der ländlichen Siedlungskerne bzw. für das restliche Gemeindegebiet im Übrigen, wird auch ein Umstand im Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Friesach bereinigt, der bis dato für das Bauland – Dorfgebiet und für das Bauland – Wohngebiet unterschiedliche maximale Geschoßanzahlen und unterschiedliche maximale bauliche Ausnutzungen vorgesehen hat, obwohl diese Baulandkategorien oft in direkter Nachbarschaft stehen und diese Unterscheidung für viele Bürger nicht nachvollziehbar war. Die nun räumliche Abgrenzung aufgrund einer historischen Entwicklung und der Konzentration von Dichte und Gebäudehöhen im zentralen Bereich der ländlichen Siedlungskerne soll hier eine verständlichere und nachvollziehbarere Argumentation für die Festlegung von Bebauungsbedingungen sein.

Konkret waren für das Bauland – Wohngebiet eine Geschoßflächenzahl von 0,30 mit einer maximal möglichen Geschoßanzahl von 3 Geschoßen vorgesehen, während es im Bauland – Dorfgebiet eine GFZ von 0,60 und maximal 2 Geschoße waren.

In der Bestandsanalyse wurden bestehende Objekte der ländlichen Siedlungskerne untersucht und hierbei bereits Überschreitungen der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl bis zu 0,94, im Einzelfall 1,90, festgestellt. Zumeist sind im angrenzenden Umfeld jedoch auch weitere Grundstücke im Eigentum desselben Grundstückbesitzers vorhanden, sodass diese Spitzen der GFZ keine tatsächlich dichte Bebauung darstellen, sondern mit Grundstückszusammenlegungen in ein die tatsächliche Siedlungsstruktur abbildendes Maß von in etwa 0,60 bis 0,80 hingeführt werden kann. Für diese räumlich klar abgegrenzten Bereiche der ländlichen Siedlungskerne soll, in einem verträglichen Maße und der vorhandenen Maßstäblichkeit angepasst, eine Nachverdichtung mit Um- und Ausbau möglich sein. Im Zuge der Erhöhung der maximalen Geschoßanzahl auf bis zu drei Geschoße ist hier ein nachträglicher Ausbau von bestehenden Objekten gut möglich.

zu § 9: Bebauungsvorgaben für die Zone C – Sozial- und Gesundheitswesen

Innerhalb des Gemeindegebietes von Friesach bildet das Areal des Deutsch-Ordenskrankenhauses Friesach, als einem der größten Arbeitgeber, einen Sonderfall. Für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten wurden für dieses ausgewiesene Areal allgemeine Bebauungsbedingungen festgelegt, die aufgrund der Bestandsanalyse und der Erfahrungen der letzten Jahre für mögliche Um- und Ausbaupläne geeignet sein sollen, um ein einfaches und rasches Verfahren mit Rechtssicherheit abwickeln zu können. Die Baubehörde kann bei Bedarf die Ortsbildpflegekommission zur Beurteilung der Ortsverträglichkeit hinsichtlich der baulichen Ausnutzung und Gebäudehöhen hinzuziehen.

zu § 10:**Bebauungsvorgaben für die Zone D - Gewerbegebiet und Gemischtes Baugebiet**

Für gewerbliche Bauten ist eine Regelung bezüglich maximaler Gebäudehöhen zweckmäßiger als die Festlegung von max. zulässigen Geschoßanzahlen. Es wird davon ausgegangen, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe von 13,00 m den abschätzbaren Bedarf von ca. 95 % potentieller Betriebe abdeckt.

Bis dato wurden für gewerbliche Bauten Teilbebauungspläne für das jeweilige Gebiet erstellt. Die Festlegung von 13,0 m deckt sich auch mit den hierin zuletzt gestatteten maximal zulässigen Gebäudehöhen (z.B. Teilbebauungsplan Friesach Nord).

Die Ausnahmeregelung für Höhen bis zu 20,0 m für Kamine, Schlauchtürme etc. zielt auf das konkrete Interesse der Gemeinde ab, auf einer vorhandenen Fläche im Gewerbegebiet den Umbau des Wirtschaftshofes und den Neubau eines Rüsthauses zu ermöglichen.

Für die bauliche Ausnutzung erfolgt aufgrund oft fehlender üblicher Geschoßeinteilungen der Wechsel zur Baumassenzahl, die das Verhältnis der tatsächlich gebauten Kubatur zur Grundstücksgröße angibt. Auch hier wurde ein Maß festgelegt, das mit den in den letzten Jahren ausgearbeiteten Teilbebauungsplänen mit einer maximal zulässigen BMZ von 6,0 konform ist.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes gelten auch die nachstehenden Erläuterungen zu § 11.

zu § 11: Bebauungsvorgaben für die Zone E - Industriegebiet

Analog zum Gewerbegebiet und Gemischten Baugebiet wurden in etwas erhöhtem Maße die Festlegungen für das zum Teil bereits vorhandene oder zukünftig umgewidmete Bauland – Industriegebiet festgelegt.

Das derzeit am Gemeindegebiet vorhandene Bauland – Industriegebiet befindet sich auf den Flächen zwischen der B317 Friesacher Straße und der Industriestraße bzw. der ÖBB-Bahntrasse.

Diese Flächen sind aufgrund der guten Verkehrsanbindung, der bereits bestehenden Lärmbelastung und der flachen Geländetopografie bestens für industrielle bzw. gewerbliche Nutzung geeignet. Diese Flächen können jedoch mit den Möglichkeiten der erhöhten und dichten Bebauung auch für Störungen im Orts- und Landschaftsbild sorgen und die Ansicht der historischen Burgenstadt beeinträchtigen. Das Vorsehen des Grünflächenanteils soll sicherstellen, dass genügend Grünflächen für eine schonende Eingliederung der Bebauung in das Landschaftsbild vorhanden sind. Diese Vorgabe wurde auch im Örtlichen Entwicklungskonzept 2016 festgehalten: „*Bei Bau und Erweiterung von Gewerbe- und Industriegebieten ist auf Sichtbeziehungen sowie auf das Orts- und Landschaftsbild zu achten (insbesondere auch in Bezug auf die historische Altstadt von Friesach)*“. Für das Einhalten der visuellen Integration, die zum Beispiel mit einer Eingrünung der Außenzone (z.B. Baumreihen an den Grundstücksgrenzen) erreicht werden kann, ist die Beurteilung der Ortsbild- und Pflegekommission einzuholen und sind in Bauverfahren Begrünungs- und Bepflanzungspläne einzubringen.

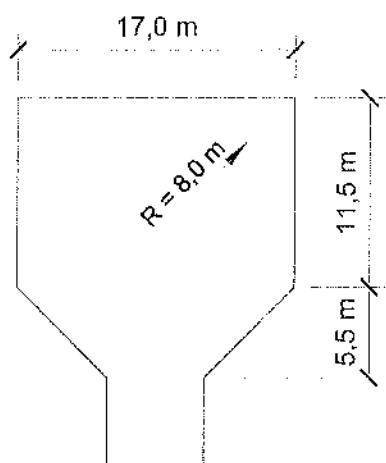
zu § 13, Abs. 4: Abstandsregelungen von Nebengebäuden

Diese Bestimmung bezieht sich grundsätzlich auf § 6 Abs. 2 lit. b K-BV (Kärntner Bauvorschriften idgF.). In Ergänzung zu den maximal zulässigen 25 m² wird die Bestimmung noch weiters präzisiert, in dem die maximale Länge an der Grundstücksgrenze mit 13,0 m festgelegt wird. Diese Bestimmung zielt darauf ab, dass die Verbauung direkt an der Grenze auf ein verträgliches Maß beschränkt wird und es zu keinen übermäßigen Störungen im Ortsbild kommen kann.

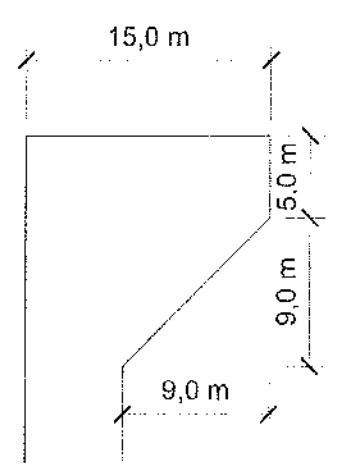
zu § 14: Ausmaß der Verkehrsflächen

Bei der Festlegung der Breite von Aufschließungsstraßen ist nicht nur von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern es ist vielmehr zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können (z. B.: Erweiterungspotential Örtliches Entwicklungskonzept).

Wendemöglichkeiten:



Asymmetrischer Wendehammer für PKW



Symmetrischer Wendehammer für
10m LKW mit Wendekreis für PKW

Skizze 13: Mindestplatzbedarf für Wendemöglichkeiten am Ende von Stichstraßen mit Längen über 30,0 m

zu § 14, Abs.5: Erforderliche KFZ-Abstellplätze:

Die bis dato geltenden Regelungen für erforderliche PKW-Abstellplätze beziehen sich lediglich auf Wohneinheiten bzw. Gaststättenbetriebe. Die Erfahrung der letzten Jahrzehnte hat gezeigt, dass es hier zusätzlichen Regelungsbedarf gibt, sowohl hinsichtlich einer Erhöhung der Erfordernisse, aber auch in den Vorschreibungen nach Art der Nutzung.

Durch die zunehmende Motorisierung und auch in gewisser Weise durch die Abhängigkeit von Kraftfahrzeugen im ländlichen Raum ist es zunehmend ein Thema, dass der öffentliche Straßenraum für Parkierungszwecke verwendet wird. Mit der Anhebung der Regelung von 1,0 auf 1,5 erforderlichen KFZ-Abstellplätze je Wohneinheit soll diesem Umstand zukünftig entgegengewirkt werden.

Zusätzlich werden die Vorgaben für weitere Nutzungen, wie etwa Dienstleistungs-, Verkaufs- oder Beherbergungsbetriebe sowie Nutzungen im Gewerbe- und Industriebereich, ausgeweitet. Die Festlegungen wurden mit den bereits bestehenden Teilbebauungsplänen des Gemeindegebietes bzw. den Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau (RVS) abgeglichen.

 AMTSSIGNATUR	Unterzeichner Datum/Zeit-UTC Aussteller-Zertifikat Serien-Nr.	Stadtgemeinde Friesach 2025-10-06T09:21:21+02:00 a-sign-corporate-07 557259235
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://www.friesach.gv.at/amtssignatur	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	



Stadtgemeinde Friesach
A-9360 Friesach,
Fürstenhofplatz 1

ÜBERSICHTSPLAN

PROJEKT

Genereller Bebauungsplan

Anlage UP01
Maßstab: 1:125.000
Datum: 08.07.2025

LEGENDE

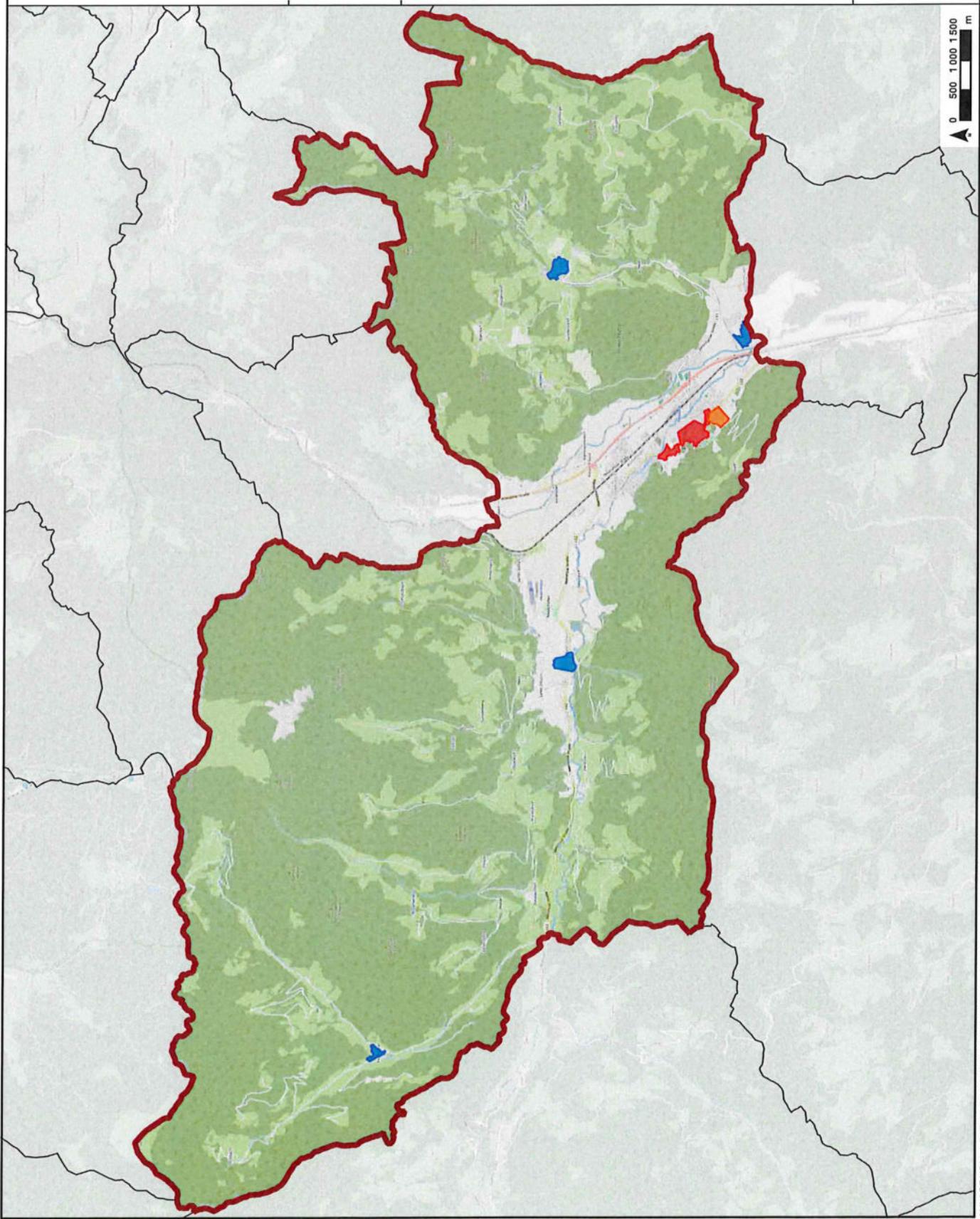
- Abgrenzung Zone A
- Abgrenzung Zone B
- Abgrenzung Zone C

PLANER

LWK
Leder, Wutzer & Krapplinger
Ziviltechniker GmbH
Planungsbüro für Bauwesen/Urbanistik
Landesbauaufsichtsamt
Aut. 1141/100, Tullnerfelder Landstrasse 9
3400 Tulln, Tel. 0222/217321
ZIVILTECHNIKER UND FÖRDERUNG
Zt: Zivileinzelheiten und Sonder

Zt: Zivileinzelheiten und Sonder

0 500 1 000 1 500 m





Stadtgemeinde Friesach

A-9360 Friesach,
Fürstenhofplatz 1

ZONE A - ALTSTADT

PROJEKT

Genereller Bebauungsplan

Anlage A01
Maßstab: 1:7500
Datum: 08.07.2025

LEGENDE

Abgrenzung Zone A

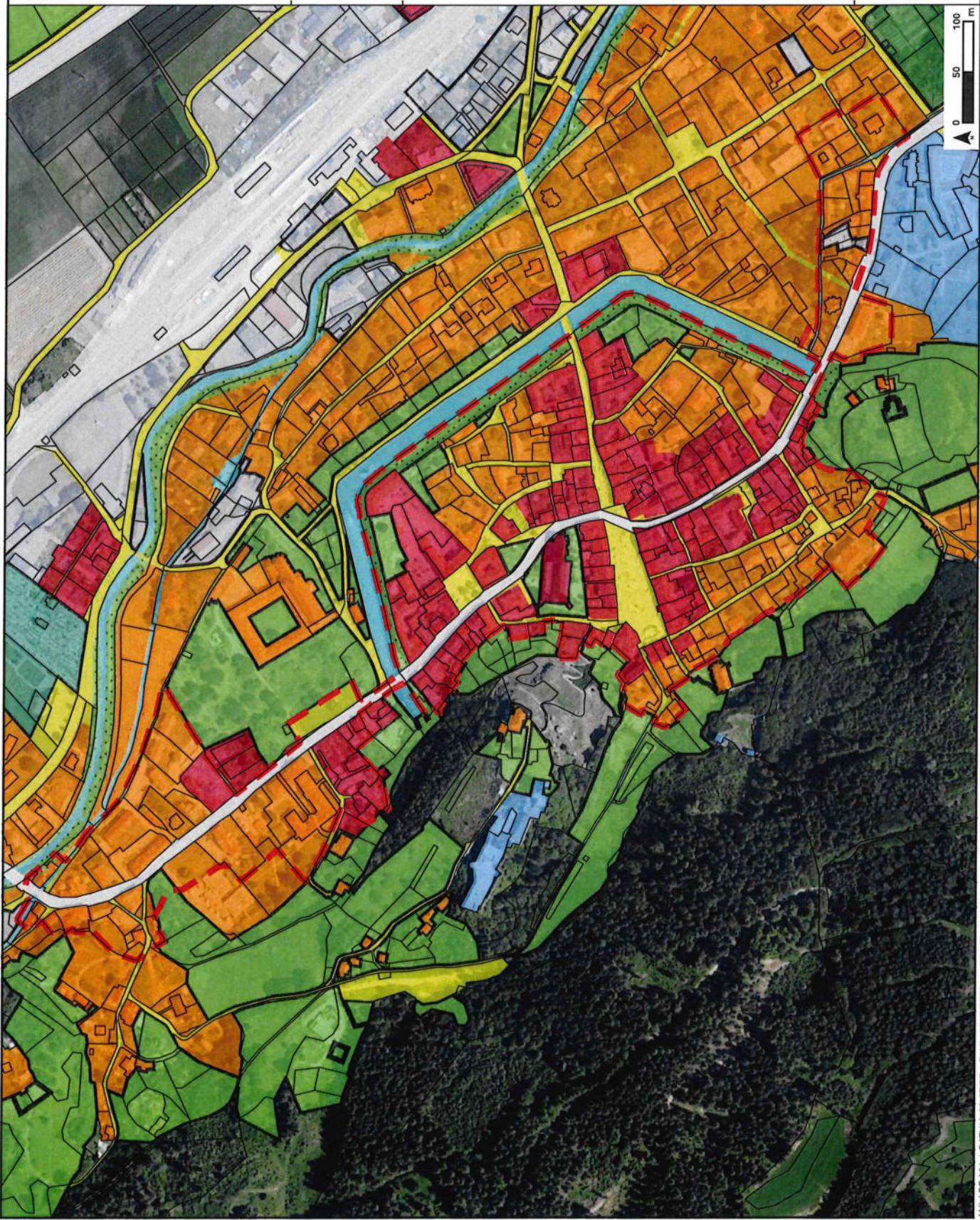
PLANER

Ladner, Wurzer & Kräpplingen
Ziviltechniker GmbH
Tätigkeitsfelder im Bauwesen: "Gesamt- und
Landschaftsplanung", "Bauaufsicht", "Umweltplanung"
A-9360 Friesach | E-Mail: info@lwk.at
Tel.: +43 7232 212333
Fax: +43 7232 212333
Internet: www.lwk.at

ZIVILTECHNIKER
LWK
Ladner, Wurzer & Kräpplingen
Ziviltechniker GmbH

ANLAGE A01 | DATUM: 08.07.25 | ZAHL: 0505-0318 | INDEX C | PROJEKTLISTUNG: DJ Andreas Maitisch | DATENQUELLE: KAGIS u. eigene Erhebung

ANLAGE A01 | DATUM: 08.07.25 | ZAHL: 0505-0318 | INDEX C | PROJEKTLISTUNG: DJ Andreas Maitisch | DATENQUELLE: KAGIS u. eigene Erhebung





Stadtgemeinde Friesach

A-9360 Friesach,
Fürstenhofplatz 1

**ZONE B -
LÄNDLICHE
SIEDLUNGSKERNE
B01 - St. Salvator**

PROJEKT

Genereller Bebauungsplan

Anlage B01

Maßstab: 1:5 000
Datum: 08.07.2025

LEGENDE

Abgrenzung Zone B

PLANER

LWK
Leder, Wutzer & Knapplinger
Ziviltechniker GmbH
Projekt-Konsultanten für Bauwesen, Planung
Raumordnung, Landwirtschaftswirtschaft
Landwirtschaftliche
A-9360 Friesach (Osttirol)
Telefon: +43 421 2123
E-Mail: info@lwk.at

Zt:
Zentrale technische Dienste und Betriebe
Zt: Zentrale technische Dienste und Betriebe
Zt: Zentrale technische Dienste und Betriebe





Stadtgemeinde Friesach

A-9360 Friesach,
Fürstenhofplatz 1

**ZONE B -
LÄNDLICHE
SIEDLUNGSKERNE
B02 - Ingolsthal**

PROJEKT

Genereller Bebauungsplan

Anlage B02

Maßstab: 1:5 000

Datum: 08.07.2025

LEGENDE

Abgrenzung Zone B

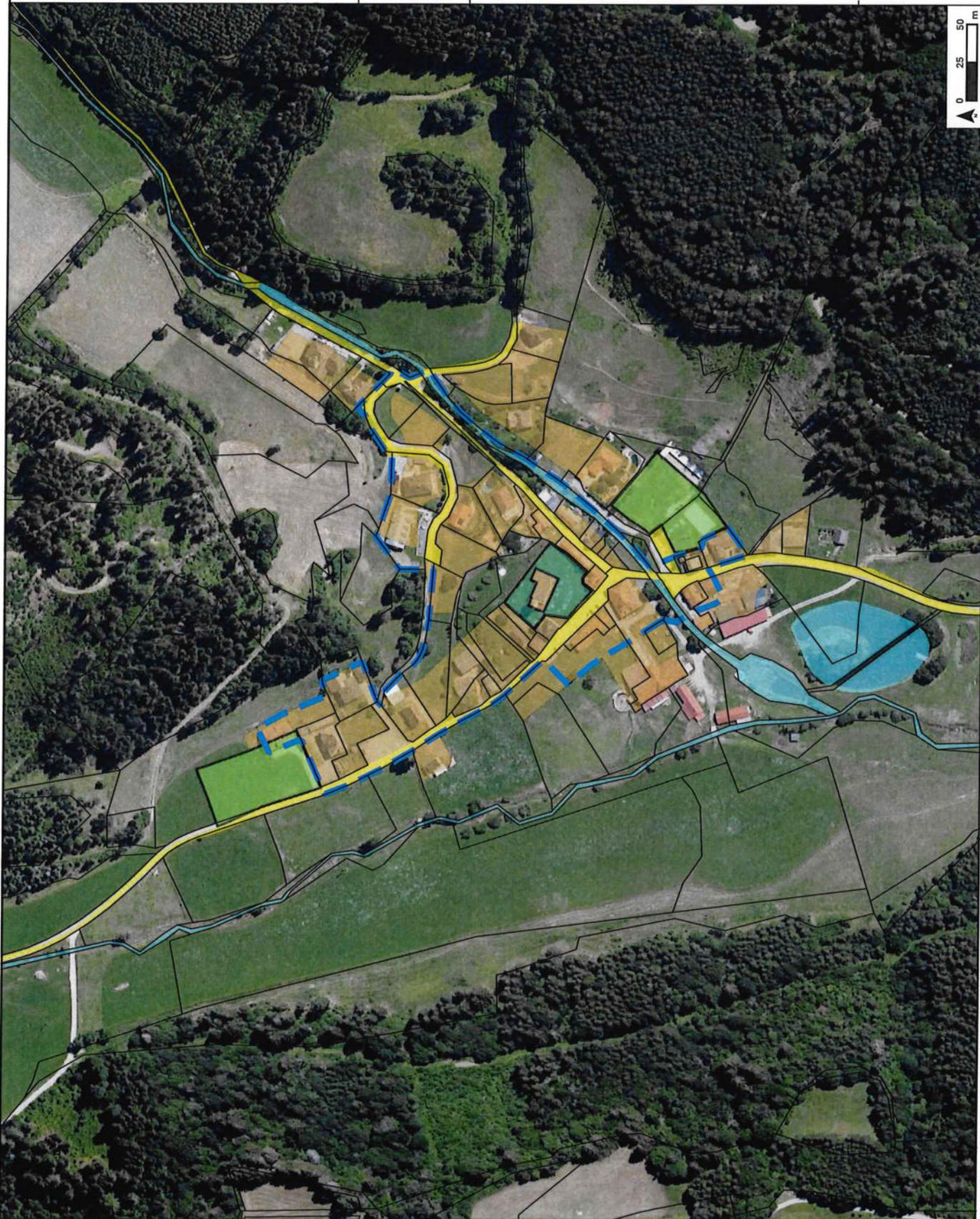
PLANER



ZIVILTECHNIKER



0 25 50 m





Stadtgemeinde Friesach

A-9360 Friesach,
Fürstenhofplatz 1

**ZONE B -
LÄNDLICHE
SIEDLUNGSKERNE
B03 - Zeltschach**

PROJEKT

Genereller Bebauungsplan

Anlage B03

Maßstab: 1: 5 000

Datum: 08.07.2025

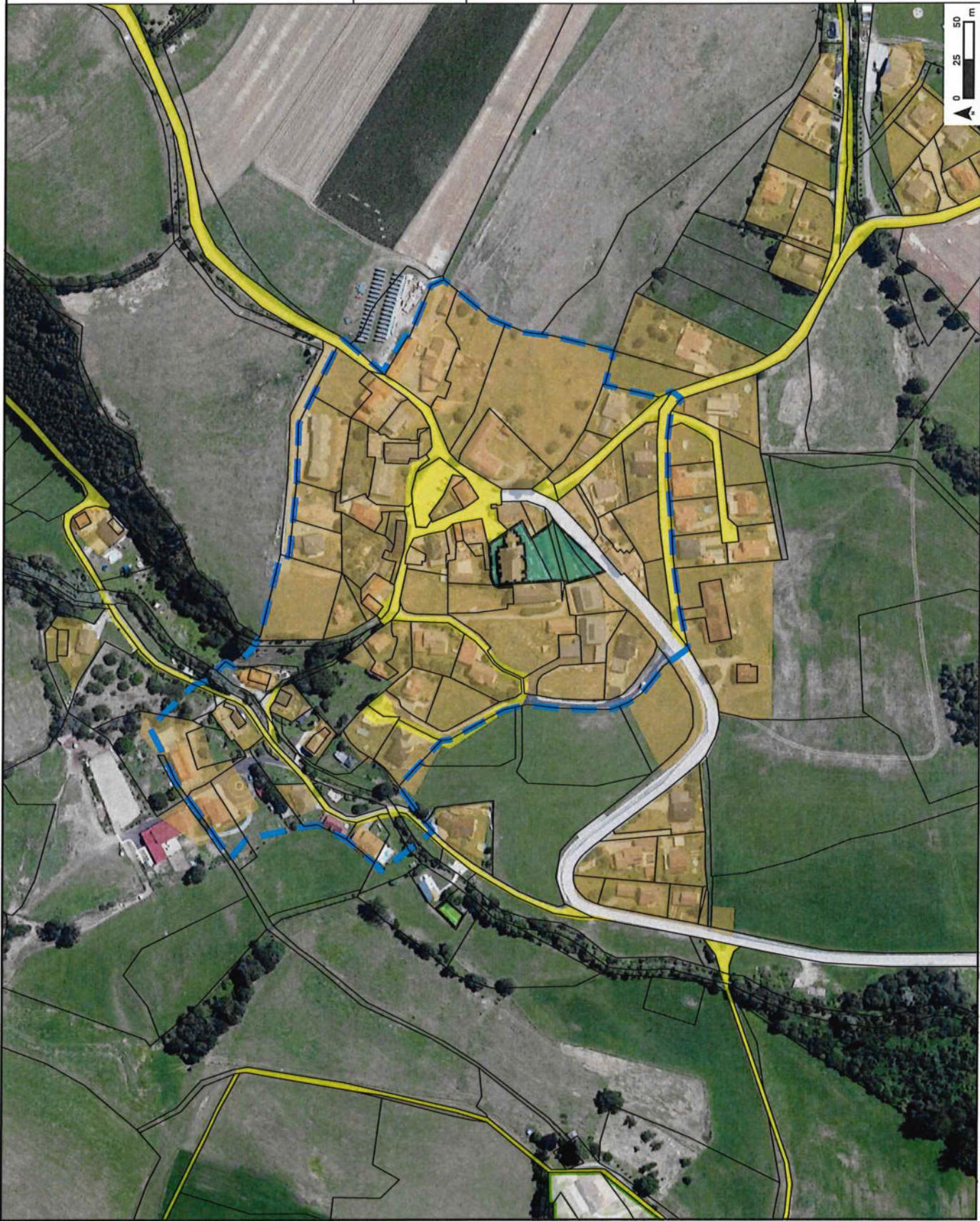
LEGENDE

Abgrenzung Zone B

PLANER

LWK
Leitner, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH
Projektmanagement, Planung, Umweltplanung und
Bauaufsichtswesen
Autodesk Civil 3D, AutoCAD
Fotobasis: © 2012 Zeltschach

Zt:
Zuständiges Landes- und Bezirksamt
Zuständigkeitsbereich





Stadtgemeinde Friesach

A-9360 Friesach,
Fürstenhofplatz 1

**ZONE B -
LÄNDLICHE
SIEDLUNGSKERNE
B04 - Grafendorf**

PROJEKT
Genereller Bebauungsplan

Anlage B04

Maßstab: 1:5 000
Datum: 08.07.2025

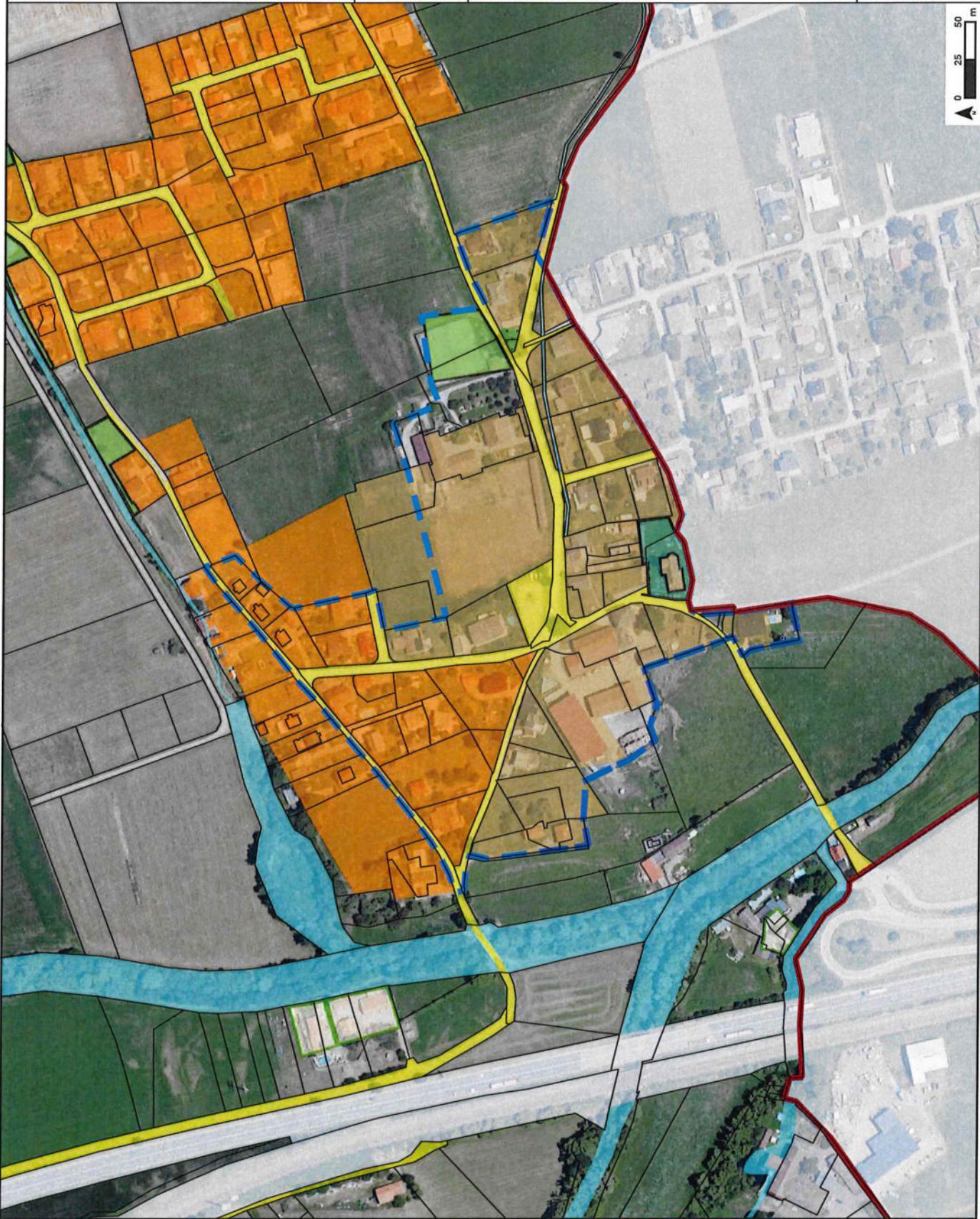
LEGENDE

Abgrenzung Zone B

PLANER



Leder, Wutzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH
Projektmanagement u. Bauaufsicht
Bautechnik u. Landbautechnik
Luftwasserhaushalt
A-9360 Friesach | Österreich
Telefon +43 722 2322
e-mail: info@lwk.at





Stadtgemeinde Friesach
A-9360 Friesach,
Fürstenhofplatz 1

ZONE C - SOZIAL- UND GESUNDHEITSWESEN

PROJEKT

Genereller Bebauungsplan

Anlage C01
Maßstab: 1:5.000
Datum: 08.07.2025

LEGENDE

Abgrenzung Zone C

PLANER

LWK
Leder, Wörz & Knappinger
Planer und Architekten
Büro für Planung, Architektur, Bauwesen, Umweltplanung und
Raumordnung, Landesentwicklungs- und
Landschaftsplanung
ALKI GmbH, Karlsruhe
www.lwk.de | Tel. 0711 23.02.22

ZIVILTECHNIKER
www.zt-karlsruhe.de | Tel. 0711 23.02.22



ZT:

Technische Hochschule und Berufsbau

Projektmanagement und Consulting

www.zt-karlsruhe.de | Tel. 0711 23.02.22

0 25 50 m

