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, LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. 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 Baumasse 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, Freitreppen 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 Urgelände 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) Projektiertes Gelände:
Als projektiertes 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 Tiefgaragenzu- 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 m^2 (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 Urgelände 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 Baumassenzahl (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 Bruttogeschoßfläche 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, Ingolsthal, 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 Stadtgemeindegebietes, die lt. Flächenwidmungsplan als Bauland – Gewerbegebiet oder als Bauland – Gemischtes Baugebiet gewidmet sind

(5) **Zone E** – Industriegebiet:
umfasst jene Flächen des Stadtgemeindegebietes, 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 Ausbaues 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, Schlote, Abluftanlagen oder Schlauchtürme etc. Diese dürfen eine maximale Höhe von 20,0 m über dem Urgelände 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, LGBl. 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^2Nettonutzfläche)
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 Büro – Besucher Produktion Lager	 1,0 pro 1,25 Arbeitsplätze 1,0 pro 6 Arbeitsplätze 1,0 je 300 m^2 Nettonutzfläche 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:

STADTGEMEINDE FRIESACH · POL. BEZIRK ST. VEIT A. D. GLAN

Josef Kronlechner

Angeschlagen am: 6.10.2025
Abgenommen am: 20.10.2025