



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg

vom 29.11.2024

Zahl: 031-3/TBPL/2023-3

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

„Erweiterung Businesscenter Wernberg – UW 06/2023“

für die Grundstücke 2/1, 2/2, 3, 23 und 1072/16, KG Neudorf (75430) sowie für das Grundstück 313 und für Teilflächen der Grundstücke 285/2 und 311, jeweils KG Wernberg I (75456)

erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, idgF. LGBI. Nr. 55/2024, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom 08.03.2025, Zahl 15-RO-129-2849/2024-29, verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Flächenwidmung), der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen.
Sonstige Erläuterungen dienen der Beschreibung und Bewertung des Vorhabens sowie von funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit der Umgebung.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg wird wie folgt abgeändert:

a)

Umwidmung des Grundstücks
1072/16 (789 m²), KG Neudorf (75430)
von Ersichtlichmachung - Autobahn
in Bauland - Geschäftsgebiet
im Gesamtausmaß von 789 m²

b)

Umwidmung der Grundstücke
2/1 z.T. (120 m²), 2/2 z.T. (168 m²), KG Neudorf (75430)
von Bauland - Gewerbegebiet
in Bauland - Geschäftsgebiet
im Gesamtausmaß von 288 m²

c)

Umwidmung der Grundstücke
2/1 z.T. (3.022 m²), 2/2 z.T. (735 m²), 3 z.T. (202 m²), KG Neudorf (75430)
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in Bauland - Geschäftsgebiet
im Gesamtausmaß von 3.959 m²

d)

Umwidmung des Grundstücks
285/2 z.T. (176 m²), KG Wernberg I (75456)
von Ersichtlichmachung - Autobahn
in Bauland - Geschäftsgebiet
im Gesamtausmaß von 176 m²

e)

Umwidmung des Grundstücks
285/2 z.T. (78 m²), KG Wernberg I (75456)
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in Bauland - Geschäftsgebiet
im Gesamtausmaß von 78 m²

f)

Umwidmung der Grundstücke
2/1 z.T. (1.625 m²), 23 (15.687 m²), 3 z.T. (663 m²), KG Neudorf (75430)
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in Bauland - Gewerbegebiet
im Gesamtausmaß von 17.975 m²

g)

Umwidmung der Grundstücke
2/1 z.T. (237 m²), 3 z.T. (191 m²), KG Neudorf (75430)
von Verkehrsfläche - Weg nach Luftbild
in Bauland - Gewerbegebiet
im Gesamtausmaß von 428 m²

h)

Umwidmung des Grundstücks
285/2 z.T. (721 m²), KG Wernberg I (75456)
von Ersichtlichmachung - Autobahn
in Bauland - Gewerbegebiet
im Gesamtausmaß von 721 m²

i)

Umwidmung der Grundstücke
311 z.T. (5.278 m²), 313 (1.962 m²), KG Wernberg I (75456)
von Grünland - Hundeabrichteplatz
in Bauland - Gewerbegebiet
im Gesamtausmaß von 7.240 m²

j)

Umwidmung der Grundstücke
285/2 z.T. (103 m²), 311 z.T. (604 m²), KG Wernberg I (75456)
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in Bauland - Gewerbegebiet
im Gesamtausmaß von 707 m²

k)

Umwidmung des Grundstücks
311 z.T. (2.263 m²), KG Wernberg I (75456)
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
in Grünland - Park

l)

Flächenwidmung - Übernahme Rechtsbestand des Grundstücks
2/1 z.T. (149 m²), KG Neudorf (75430)
Bauland - Gewerbegebiet
im Gesamtausmaß von 149 m²

Verortung der Änderungen des Flächenwidmungsplanes siehe Plan 01 Umwidmungsplan.
Das Flächenausmaß wird gemäß dem digital ermittelten Ausmaß der DKM angegeben.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke, **Baugrundstück**

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
 - a) für die offene Bauungsweise mit 3.000 m².
 - b) für die halboffene Bauungsweise mit 2.000 m².
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Bebauungen vorgesehenes Grundstück. Überbaute Grundstücksgrenzen gelten als ein Baugrundstück.
3. Die Grenze des Planungs-/Verordnungsraumes (Plan 02) ist gleichzeitig die äußerst mögliche Begrenzung der Baugrundstücke. Der zum Zeitpunkt der Erlassung der

Verordnung aktuelle Katasterstand ist für eine Zuordnung als Baugrundstück nicht maßgebend.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird mit der Baumassenzahl (BMZ) festgelegt. Die BMZ wird in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse (Bauvolumen) in m³ zur Größe des Baugrundstückes in m². Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers.

§ 5

Bebauungsweise

1. Als Bebauungsweise sind die offene bzw. die offene und die halboffene Bebauungsweise gemäß den in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bebauungszonen zulässig.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze). Eine Überbauung von Grundstücksgrenzen gilt als offene Bebauungsweise.
3. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude gemeinsam an einer seitlichen Grenze überwiegend aneinandergebaut werden, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

§ 6

Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässigen Bauhöhen werden als absolute Höhe in Meter über Adria gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
2. Für die Bebauungszone 3 wird eine Bauhöhe von mindestens 5,70 m festgelegt.
3. Die Bauhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (z.B. Dachfirst oder Attika bei Flachdach).
4. Für technisch und funktional bedingte Bau- bzw. Anlagenteile wie z.B. Liftüberfahrten, Kamine, Belichtungshauben darf im technisch erforderlichen Ausmaß die höchstzulässige Bauhöhe überschritten werden.

5. Die maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante wird in Meter Seehöhe über Adria gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Überschreitung bis maximal 0,30 Meter und eine Unterschreitung bis maximal 0,50 Meter sind mit Genehmigung der Baubehörde unter Bedachtnahme insbesondere auf bereits errichtete Gebäude und die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

§ 7 Baulinien

1. Baulinien, jene Grenzlinien innerhalb welcher Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 festgelegt. Es handelt sich um Baulinien ohne Anbauverpflichtung.
2. Vordächer, Dachvorsprünge udgl. dürfen, sofern in Plan 02 Teilbebauungsplan nicht gesondert festgelegt, die Baulinien um max. 1,30 m überragen.
3. Im Bereich innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien gelten bei einer offenen Bebauungsweise die Abstandsrichtlinien der Kärntner Bauvorschriften (K-BV). Für Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m wird der Mindestabstand zur Grenze des Baugrundstückes mit 1,00 m festgelegt.
4. Außerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien sind infrastrukturelle bzw. untergeordnete bauliche Anlagen mit einer maximalen Bauhöhe von 3,50 m wie z.B. Trafos, Überdachungen und Einhausungen für Müllsammelplätze, Abfallcontainer, Fahrradabstellplätze sowie überdachte Stellplätze zulässig.
5. Der Abstand der Vorhaben gemäß Abs. 4 zur Grenze des Baugrundstückes wird mit mindestens 3,00 m festgelegt. Bei einer maximalen Traufenhöhe (nachbarseits) von 3,00 m verringert sich der Mindestabstand zur Grenze des Baugrundstückes auf 1,00 m (äußere Kante Vordach).
6. Die Ausnahmebestimmungen Abs. 4 und 5 gelten nicht für Vorhaben, welche in den Schutzbereich zur A2 (ASFINAG) gemäß Festlegung in Plan 02 Teilbebauungsplan zu liegen kommen.
7. In der Bebauungszone 1 darf die Außenwand eines Gebäudes bzw. einer gebäudeähnlichen baulichen Anlage, sofern diese auch die Funktion einer Stützmauer innehat, bis maximal 1,00 m außerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinie liegen, muss aber an diese Baulinie direkt angrenzen.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen, Parkplätze

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sowie der Straßenquerschnitt mit kombinierten Rad-/Gehweg der Haupteinfahrtsstraße sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig.
2. Ergänzend zu den Festlegungen im Abs. 1 sind die Errichtung interner Verkehrserschließungen und die Errichtung von Parkplätzen außerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Zonen zulässig. Davon ausgenommen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Grünzonen.
3. PKW-Abstellplätze sind am Baugrundstück bzw. im Verordnungsbereich im Mindestausmaß wie folgt vorzusehen:
 - a) Je Mitarbeiter vor Ort 1 Abstellplatz. Bei einem Dreischichtbetrieb ist die dritte Schicht nicht zu berücksichtigen.
 - b) Je angefangene 10 m² Gastraumfläche 1 Abstellplatz.
 - c) Je angefangene 30 m² Verkaufsfläche 1 Abstellplatz.
 - d) Für gewerbliche Beherbergungsbetriebe je Fremdenzimmer 1 Abstellplatz.
 - e) Sonstige Stellplätze und PKW-Abstellplätze für sonstige Nutzungen und kombinierte Nutzungen sind im Bauverfahren entsprechend den abschätzbaren betrieblichen Gegebenheiten vorzuschreiben. Im begründeten betrieblichen Einzelfall ist entsprechend dem abschätzbaren Bedarf eine Reduzierung der in lit a) bis d) festgelegten Stellplätze zulässig.

§ 9

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Als Dachform für Hauptgebäude sind Flachdächer mit maximal 5 Grad Neigung zulässig. In der Bebauungszone B3 hat die Dachneigung ansteigend von Norden nach Süden 3,0 bis 5,0 Grad zu betragen.
2. Für Vordächer, Nebengebäude, überdachte Stellplätze sind ergänzend zu Abs. 1 auch Pultdächer bis 10 Grad Neigung zulässig.
3. Die Aufständigung von Werbeaufschriften am Dach ist nicht zulässig.
4. Mindestens 50 % der Flachdachflächen von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen bzw. mit Solarpaneelen und/oder PV-Paneelen, welche die Attikahöhe um maximal 50 cm überragen dürfen, zu versehen.

5. In der Bebauungszone 1 sind die nordseitigen Gebäudefassaden der Hauptbaukörper mindestens zu 50 % mit einer farblich unbehandelten vertikalen Holzlattung zu verkleiden. Ansonsten sind die Fassaden gemäß erstem Satz Abs. 6 herzustellen.
6. In der Bebauungszone 2 sind die Fassaden (inkl. allfälliger Rolltore) der Hauptbaukörper grundsätzlich mit Grautönen, mit Erdtönen bzw. mit Glas herzustellen. Zumindest die obere Hälfte der Gebäudehöhe (inkl. der Attika) ist mit Holz bzw. mit einer Holzoptik, jeweils in natürlichen Holzfarben, zu verkleiden bzw. als Holzfassade herzustellen. Ab einer Gebäudelänge von 40 m sind die Fassaden aufgelockert zu gliedern.
7. In der Bebauungszone 3 haben sich die Fassaden der Hauptbaukörper dem östlich angrenzenden Lidl-Markt anzupassen und sind im Weiß- bis Grauspektrum bzw. mit Glasflächen herzustellen.
8. In der Bebauungszone 4 sind die Fassaden der Hauptbaukörper grundsätzlich mit Grautönen, mit Erdtönen bzw. mit Glas herzustellen
9. Unabhängig der Festlegungen in Abs. 5. bis 8. sind Energiefassaden wie z.B. PV-Paneele im Farbspektrum dunkle Grautöne (inkl. schwarz) sowie farbliche Akzentuierungen der Fassaden mit Genehmigung der Baubehörde zulässig.

§ 10

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

1. In den Bauzonen 2,3 und 4 sind mindestens 10 % der Flächen der Baugrundstücke als Grünfläche auszubilden. Rasenverbundsteine udgl. gelten nicht als Grünanlage.
2. Verpflichtend zu errichtende Grünanlagen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Die Querung der Grünanlagen für Rad-/Gehwege ist zulässig. Für KFZ-Zufahrten ist eine Querung gemäß den Festlegungen in Plan 02 Teilbebauungsplan zulässig.
3. Nicht überdachte PKW-Abstellplätze udgl. sind mit Rasenverbundsteinen auf versickerungsfähigen Unterbau bzw. mit versickerungsmäßig zumindest gleichwertigen Materialien herzustellen.
4. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten linearen Bepflanzungsgebote ist in weitgehend linearer Anordnung alle 6,0 m bis 8,0 m ein mindestens 3,0 m hoher heimischer Laubbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Die natürliche Wuchshöhe der Bäume hat mindestens 15 m zu betragen.
5. Mit Ausnahme von stirnseitig zu Gebäuden angeordneten Stellplätzen haben 80 % der Parkplätze je Baugrundstück zumindest an einer Seite an einen mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen anzugrenzen. Je acht Parkplätze ist mindestens ein Baum am Baugrundstück nachzuweisen. In linearer Anordnung ist nach 8 Parkplätzen ein 1,5 breiter Grünstreifen, welcher mit einem Baum zu bepflanzen ist, vorzusehen. Baumbepflanzungen haben sinngemäß den Bestimmungen Abs. 4 zu entsprechen.

6. Die Bebauungszone 5 Grünraum-Park ist ergänzend zu Abs. 2 auch mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Eine Ausgestaltung bzw. Möblierung mit untergeordneten baulichen Anlagen wie z.B. Pavillons für die Erholungsfunktion ist zulässig.
7. Bepflanzungen und Grünanlagen haben auf Basis eines Grünanlagen- und Bepflanzungsplanes zu erfolgen, welcher Bestandteil des Bauverfahrens ist.
8. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern sind als solche auch dauerhaft zu erhalten.
9. Die Errichtung von technisch erforderlichen Versickerungsanlagen ist im gesamten Verordnungsbereich zulässig.
10. Im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben sind Geländekorrekturen in Form von Abgrabungen und Anschüttung und die Errichtung von Stützmauern udgl. im technisch erforderlichen Ausmaß zur Baureifmachung und zur Bebauung der Baugrundstücke gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan sowie für die Errichtung von Versickerungsanlagen, Erschließungsstraßen und Tiefgaragenerschließungen udgl. zulässig.

§ 11 Art der Nutzung

1. Im Verordnungsbereich generell nicht zulässig sind die Errichtung von Wohngebäuden und Wohnungen. Davon ausgenommen sind in der Bebauungszone 4 zeitlich beschränkte Wohnnutzungen wie z.B. Fremdenzimmer für gewerbliche Beherbergungsbetriebe wie insbesondere für einen Hotelbetrieb.
2. Im Verordnungsbereich generell nicht zulässig sind extensive Flächennutzungen und emissionsintensive Betriebe wie z.B. Materiallagerplätze, die Sammlung und Behandlung von Abfällen, die Zwischenlagerung und Aufbereitung von Materialien wie z.B. Schotter, Straßenaufbruch, Betonabbruch, Bauschutt, Holz, die Errichtung von Asphalt- und Betonmischanlagen, Auslieferungslager, KFZ- und Landmaschinenhandel (ausgenommen untergeordnet zu einer Werkstätte), Abstellplätze in Form von Auto-, Kran- und Baggerverleih, LKW-Abstellplätze außerhalb einer betrieblich bedingten Nutzung vor Ort.
3. In der Bebauungszone 1 ist die Errichtung einer Biomasseheizanlage mit branchenüblichen Nebeneinrichtungen zulässig.
4. In der Bebauungszone 2 ist vornehmlich ein Handwerkerzentrum zulässig und im übrigen emissionsarme Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben.
5. In der Bebauungszone 3 sind Büro-, Dienstleistungs-, Gastronomie-Handelsbetriebe zulässig.
6. In der Bebauungszone 4 sind Büro-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe zulässig.

7. In der Bebauungszone 5 ist eine Möblierung und Ausgestaltung für die Erholungsfunktion zulässig.
8. In Abhängigkeit der Nutzung ist im Bauverfahren ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5, insbesondere Kapitel 2.2.3 (z.B. Hotels) bzw. 2.2.4 (z.B. Verwaltungs- und Bürogebäude), zu beachten.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Gemeinde Wernberg) in Kraft.

Die Bürgermeisterin

Doris Liposchek