

## STADTGEMEINDE WOLFSBERG

A-9400 Wolfsberg/Kärnten | Rathausplatz 1 | Postfach 14  
Telefon +43(0) 4352 537-0 | Telefax +43(0)4352 537-298  
e-mail stadt@wolfsberg.at | www.wolfsberg.at



# VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 09. Feber 2017, Zahl: 030-02-1557/2017, mit welcher für die Wolfsberger Altstadt ein Bebauungsplan erlassen wird (**Altstadt-Bebauungsplan**).

Aufgrund §§ 24 bis 27, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, LGBl Nr. 23 /1995 idF, LGBl. Nr. 24/2016, wird verordnet:

## ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### § 1

#### Örtlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Verordnung umfasst den Bereich der Wolfsberger Altstadt welcher in der Anlage1 (Lageplan 1-05/2016) planlich und begrenzt durch die rot strichlierte Linie dargestellt ist.

## BEBAUUNGSBEDINGUNG

### § 2

#### Baugrundstücke:

- (1) Ein Baugrundstück ist eine im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg zur Gänze oder zum Teil als „Bauland“ gewidmete Grundstücksfläche.  
Auch zwei oder mehrere zusammenhängende oder angrenzende und nicht durch ein öffentliches Gut oder eine Verkehrsfläche getrennte Grundstücke, können ein Baugrundstück darstellen.
- (2) Bei der Berechnung der Größe eines Baugrundstückes sind jene Flächen zu berücksichtigen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt sind. Die als Grünland gewidmeten und demselben Eigentümer gehörenden Flächen können, sofern sie nicht 50% der als Bauland gewidmeten Fläche überschreiten, sowie in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen und die Größe ortsüblicher Baugrundstücke nicht überschreiten, bei der Berechnung der Größe zugeschlagen werden.

### § 3

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke:**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 150 m<sup>2</sup> bei geschlossener, mit 250 m<sup>2</sup> bei halboffener und mit 400 m<sup>2</sup> bei offener Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes, welches bereits bebaut ist und dessen Größe geringer ist als die im Vorabsatz festgelegte Mindestgröße, wird im Ausmaß der bestehenden Größe festgelegt.

### § 4

#### **Bauliche Ausnutzung:**

- (1) Unter der baulichen Ausnutzung eines Baugrundstückes (= Geschossflächenzahl, kurz GFZ) versteht man das Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die Bruttogeschossfläche errechnet sich wie folgt:
  - a) Die Bruttogeschossfläche ergibt sich aus der Summe der Grundflächen aller Geschosse (Berechnung nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände) sowie der Grundflächen aller Loggien (ausgenommen Lagerräume in Kellergeschossen).
  - b) Die Grundflächen der Keller- und Dachgeschosse sind nur insoweit zu berücksichtigen, als es sich um Flächen von Wohnräumen oder Betriebsräumen inkl. Erschließungsflächen (Stiegenhaus, Vorräume und Gänge) handelt (berechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände derselben).
  - c) Die Grundflächen von Balkonen, Terrassen und dergleichen (auch überdachte Terrassen) werden in die Berechnung der Bruttogeschossfläche nicht einbezogen.
  - d) Die Grundflächen von Garagen, Parkdecks und sonstigen überbauten Flächen (ausgenommen Tiefgarage) sowie Grundflächen anderer, nicht für Aufenthaltsräume bestimmte Nebengebäude werden in die Berechnung der Bruttogeschossfläche einbezogen.
- (3) Die maximale bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird bei geschlossener Bebauungsweise mit einer GFZ von 3,00, bei halboffener Bebauungsweise mit einer GFZ von 1,80 und bei offener Bebauungsweise mit einer GFZ von 1,20 festgelegt. Im westlichen Bereich der Wolfsberger Altstadt, und zwar von der Einbindung des Roßmarktes in die Ernst-Swatek-Straße über den Weiherplatz bis zur Einbindung der Wiener Straße in die B 70 Packer Straße (in der Anlage 1 gelb markiert), wird für die Flächen entlang dieser Straßenzüge beidseitig die maximale bauliche Ausnutzung bei geschlossener Bebauungsweise mit einer GFZ von 5,00 (inkl. Dachausbauten) und bei halboffener Bebauungsweise mit einer GFZ von 4,00 festgelegt.
- (4) Diese maximale bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes darf überdies nur insofern erfolgen, als
  - a) nicht Interessen der Denkmalpflege oder des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen, und
  - b) für die Aufenthaltsräume im Gebäude am Baugrundstück ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.
- (5) Wenn bei bebauten Grundstücken die GFZ (Geschossflächenzahl) bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden, ohne dass eine Verringerung der bestehenden GFZ zur Folge hat, zulässig. Die bestehende GFZ darf jedoch nicht erhöht werden.

- (6) Bei bestehenden Gebäuden sind Dachausbauten, sofern der Dachraum dadurch nicht vergrößert wird, auch dann zulässig, wenn die GFZ bereits überschritten ist bzw. dadurch überschritten wird.
- (7) Die Verbauung der Hofflächen ist nur dann gestattet, wenn dem Vorhaben Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

## **§ 5**

### **Bebauungsweise:**

- (1) Als geschlossene Bebauungsweise ist jene Bauweise anzusehen, bei welcher Gebäude an zwei oder mehreren Seiten überwiegend (das heißt mehr => als 50 % der Fassadenfläche der oberirdischen Geschosse) an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- (2) Die geschlossene Bebauungsweise ist jedenfalls dort beizubehalten, wo bereits eine geschlossene Bebauungsweise (z.B. bei Straßenzügen bzw. Häuserzeilen) besteht.
- (3) Als offene Bebauung ist jene Bebauungsweise anzusehen, bei welcher Gebäude allseits freistehen.
- (4) Als halboffene Bebauungsweise ist jene Bebauungsweise anzusehen, bei welcher Gebäude überwiegend (das heißt mehr als 50 % der Fassadenfläche der oberirdischen Geschosse) an einer Seite an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- (5) Bei Neu-, Zu- und Umbauten hat sich die Bebauungsweise nach dem Charakter des Straßenbildes und den Erfordernissen des Schutzes des Ortsbildes zu richten.

## **§ 6**

### **Geschossanzahl:**

- (1) Die maximal zulässige Geschossanzahl wird mit maximal 3 Geschossen festgelegt.
- (2) Im westlichen Bereich des Altstadtbebauungsplanes, und zwar von der Einbindung des Rossmarktes in die Ernst-Swatek-Straße über den Weiherplatz bis zur Einbindung der Wiener Straße in die B 70 Packer Straße (in der Anlage 1 gelb markiert), wird für die Häuserzeile dieser Straßenzüge (beidseitig) die maximal zulässige Geschossanzahl mit fünf oberirdischen Geschossen festgelegt. Die Dachform wird mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Pultdach (max. 5 Grad) festgelegt.
- (3) Die maximal zulässige Geschossanzahl ist jedoch zu verringern, wenn angrenzende Gebäude eine geringere Geschossanzahl aufweisen und die Interessen des Schutzes des Ortsbildes eine Verringerung erfordern.
- (4) Geschosse mit Geschosshöhen von über 4,0 Meter zählen als zwei Geschosse.
- (5) Ausgebaute Dachgeschosse werden bei der Berechnung der Geschossanzahl nicht mitberücksichtigt.
- (6) Die Kniestockhöhe darf bei Dachgeschossen beidseitig maximal 1,45 Meter (gemessen von der Rohdecke bis zur Oberkante der Fußpfette) betragen, wobei die Dachtraufen beidseitig nicht unterbrochen werden dürfen.

## § 7

### Ausmaß der Verkehrsflächen:

- (1) Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Altstadtbebauungsplanes sind in der zeichnerischen Darstellung in der Anlage 1 (Lageplan Nr. 1-05/2016) festgelegt.
- (2) Die KFZ-Abstellplätze müssen sich am Baugrundstück befinden.
- (3) Außernormale Weise können sich die KFZ-Abstellplätze auch auf einem angrenzenden Grundstück befinden, wenn es sich im Eigentum des Bauwerbers befindet, maximal 250 Meter vom Hauseingang entfernt ist und grundbücherlich nachgewiesen wird.
- (4) Sollten die erforderlichen Abstellplätze auf dem Baugrundstück nicht errichtet werden können, ist dafür die Ausgleichsabgabe der Stadtgemeinde Wolfsberg zu entrichten.
- (5) Auf dem Baugrundstück ist folgende Anzahl an PKW-Abstellplätzen nachzuweisen:
  - a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser – 2 Abstellplätze je Wohneinheit;
  - b) Für Mehrfamilienhäuser:
    1. Wohnungen bis max. 45 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 1,2 PKW-Abstellplätze je Wohneinheit;
    2. Wohnungen von 45 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 1,8 PKW Abstellplätze je Wohneinheit;
    3. Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 2 PKW-Abstellplätze je Wohneinheit;
    4. Für Gebäude, bei denen mehr als 20 PKW-Abstellplätze vorzuschreiben sind, müssen mindestens 50 % der Abstellplätze in Tiefgaragen bzw. Parkdecks untergebracht werden;
    5. Je Wohneinheit ist 1 Abstellplatz für Fahrräder vorzusehen, wobei die Mindestgröße für einen Fahrrad-Stellplatz 0,4 x 1,8 Meter zu betragen hat;
  - c) Für Altenheime - 1 Abstellplatz je 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche;
  - d) Für Schüler- und Lehrlingsheime – 1 Abstellplatz je 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche;
  - e) Für Einkaufszentren, welche Waren des täglichen Bedarfs führen, sowie Einkaufszentren der Kategorien II - 1 Abstellplatz für je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Sind auf Basis dieser Berechnung mehr als 30 KFZ-Abstellplätze erforderlich, so sind für mindestens 50 % der Abstellplätze eine Tiefgarage bzw. Parkdecks zu errichten;
  - f) Für Einkaufszentren, Märkte oder Geschäfte mit großen Ausstellungsflächen (z.B. Kraftfahrzeug- und Maschinenhandel, Baustoffhandel (ausgenommen Baumärkte, Möbelhandel) – 1 Abstellplatz für 50 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche;
  - g) Für Geschäftsgebäude – 1 Abstellplatz je 35 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche;
  - h) Für Büro- und Verwaltungsgebäude – 1 Abstellplatz für je 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche;
  - i) Für Industrie- und Gewerbebetriebe – 1 Abstellplatz für je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche;
  - j) Für Lagerhäuser bzw. Lagerflächen – 1 Abstellplatz für je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche;
  - k) Für Gaststätten, Versammlungsstätten, Spielsalons/Wettbüros mit Gastronomie, Gasthaussäle – 1 Abstellplatz für je 10 m<sup>2</sup> Gastraum bzw. Versammlungsraumfläche oder für je 5 Sitzplätze im Freien;
  - l) Für Kino-, Theater- oder Konzerthäuser – 1 Abstellplatz für je 5 Sitzplätze;
  - m) Für Kirchen- und Bethäuser – 1 Abstellplatz je 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche;

- n) Bei Neu-, Zu- und Umbauten der unter lit. a) bis m) genannten Fälle ist bei der Berechnung der Stellplätze der Altbestand zu berücksichtigen.
  - o) Bei Neu-, ZU- und Umbauten aller nicht unter lit. a) bis m) genannten Fälle, gelten hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze die Richtlinien des Kärntner Gemeindeblattes 38/1973.
- (4) Die ermittelten KFZ-Abstellplätze sind den einzelnen Nutzungseinheiten zuzuordnen.

## **§ 8**

### **Baulinien:**

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung in der Anlage 1 (Lageplan Nr. 1-05/2016) festgelegten zwingenden Baulinien sind einzuhalten.
- (2) Für die übrigen Baulinien gelten die Abstandsbestimmungen der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 56/1985, idF LGBl.Nr. 31/2015.
- (3) Balkone, Erker, Vordächer, Blumenfenster und ähnliche Bauteile können die zwingende Baulinie bis maximal 1,30 Meter überragen, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Straßenraumes eintritt.
- (4) Garagen und Einfahrtstore müssen von einer öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 Meter von der Grundstücksgrenze aufweisen.

## **§ 9**

### **Dachform, Dachdeckung, Dachfarbe und Dachverglasungen:**

- (1) Bei Neu- und Zubauten ist die Dachform des Hauptdaches der Umgebungsbebauung anzugleichen.
- (2) Im westlichen Verordnungsbereich des Altstadtbebauungsplanes, und zwar von der Einbindung des Rossmarktes in die Ernst-Swatek-Straße über den Weiherplatz bis zur Einbindung in die B 70 Packer Straße ( in der Anlage 1 gelb markiert), wird für die Häuserzeile dieser Straßenzüge (beidseitig) bei fünf oberirdischen Geschossen die Dachform mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Pultdach (max. 5 Grad Dachneigung) festgelegt.
- (3) Die Firstrichtung bei Satteldächern und Walmdächern ist parallel zur Längsseite des Gebäudes festzulegen; bei geschlossener Bauweise parallel zum Straßenzug.
- (4) Bei untergeordneten Bauteilen können auch geringere Dachneigungen und abweichende Dachformen zulässig sein, wenn sie den Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.
- (5) Der Einbau von Dachgaupen oder Dachflächenfenstern kann erfolgen, wenn dadurch der Charakter des Altstadtbildes nicht beeinträchtigt wird. Gaupen und Giebel dürfen in der Summe nur die Hälfte der Traufenlänge betragen.
- (6) Als Dachdeckungsmaterial der Hauptdächer sind rote bis rotbraune Ton- oder Betonziegel zu verwenden (ausgenommen die in Absatz 2 genannten Straßenzüge). Für Dächer mit geringer Dachneigung von untergeordneten Bauteilen ist eine rot bis rotbraune Blecheindeckung, für Flachdächer ist eine rot bis rotbraune Folieneindeckung bzw. eine extensive Dachbegrünung mit rotbraunem Drain- und Vegetationssubstrat zu verwenden.

- (7) Zur Erhaltung der charakteristischen Dachlandschaft der Wolfsberger Altstadt sind die Häuser an folgenden Straßen und Plätzen mit roten Tondachziegel zu decken und es dürfen keinerlei Dacheinschnitte (Loggien, Terrassen etc.) an den, diesen Straßen zugewandten Dachflächen durchgeführt werden.
- a) Johann-Offner-Straße
  - b) Getreidemarkt
  - c) Hoher Platz
  - d) Rindermarkt
  - e) Bambergerstraße bis Offner-Platzl
  - f) Markusplatz-Kirchplatz
  - g) Schulplatz
  - h) Kanalplatz
  - i) Burgergasse
  - j) Gendarmerieplatzl
  - k) Herrengasse
  - l) Gerichtsgasse
  - m) Minoritenplatz
  - n) Bleiweißplatz
  - o) Bindergasse
  - p) Schlossergasse
- (8) Dachverglasungen sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
- a) es darf keine Störung des Ortsbildes dadurch gegeben sein und
  - b) das maximale Ausmaß der Dachverglasung darf 5% der vom Einbau betroffenen Dachfläche nicht überschreiten.
- (9) Dachflächenfenster (Stocklichte) sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
- a) es darf keine Störung des Ortsbildes dadurch gegeben sein, und
  - b) das maximale Ausmaß der Dachflächenfenster darf 10% der vom Einbau betroffenen Dachfläche nicht überschreiten, und
  - c) Die Dachflächenfenster dürfen in maximal zwei Reihen angeordnet werden.
- (10) In Summe darf die Gesamtglasfläche ( Dachverglasung und Dachflächenfenster etc.) das Ausmaß von 10% der bestehenden, vom Einbau betroffenen Dachfläche nicht überschreiten.
- (11) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen, wenn sie von den Sichtbezugsbereichen wie:
- a) Mausoleum,
  - b) Kirchturm,
  - c) Schloss
  - d) Leidenberg
- einsichtig sind, nicht errichtet werden.

## **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 10**

#### **Inkrafttreten:**

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung treten die Verordnungen des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 12.10.2006, Zahl: 032-00-8061/2006, vom 12.02.2009, Zahl: 032-00-14518/2008 und vom 27.09.2012, Zahl: 032-00-6271/2012 außer Kraft.

F.d.R.z.:

Willibald Scharf

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

Hans-Peter Schlagholz