

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 15. Dezember 2016, Zahl: 030-02-12178/2016, mit der ein Teilbebauungsplan für das Grundstück Nr. 76/2, KG Wolfsberg-Untere Stadt mit einer Gesamtfläche von ca. **2.337 m²** erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, §§ 24 bis 26, LGBl. 23/1995 idgF wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Flächen der Parzelle 76/2 der KG Wolfsberg Untere Stadt.
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung (Anlage 1) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

II. Abschnitt (Flächenwidmungsplan)

§ 2 Bestehender Flächenwidmungsplan

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg weist für das Grundstück 76/2 KG Wolfsberg-Untere Stadt die Widmung Bauland – Geschäftsgebiet aus.

III. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3 Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die als Planungsgebiet gekennzeichneten Flächen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1, Plan vom 25.10.2016) auf den innerhalb der Planungsgrenzen dargestellten Grundstücken der KG Wolfsberg-Untere Stadt.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegten Bebauungsbedingungen stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.

- (3) Der Bebauungsplan „Rossmarkt – Wolfsberg-Untere Stadt“ stellt eine textliche Spezialisierung bzw. Ergänzung zum bestehenden Altstadt – Bebauungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 12.10.2006, Zahl: 032-00-8061/2006 dar, dessen Bestimmungen, soweit sie nicht durch die Festlegungen dieses Teilbebauungsplanes im Einzelnen abgeändert werden, vollinhaltlich wirksam bleiben. Die o.g. Fläche der Parzelle Nr. 76/2 stellt ein zusammenhängendes Baugrundstück dar.

§ 4 Mindestgröße des Baugrundstückes

- (1) Für die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf den „Wolfsberger Altstadt Bebauungsplan“ verwiesen.
Der Verordnungsbereich des Teilbebauungsplanes umschließt insgesamt ca. **2.337 m²**.
- (2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 5 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ, Verhältnis der Summe der Bruttogeschossfläche der einzelnen (oberirdischen) Geschosse zur Baugrundstücksgröße) geregelt. Sie wird mit 1,7 verordnet.
- (2) Die Bruttogeschossfläche ist jene Fläche eines jeden Geschosses, die sich durch die Messung von Außenmauer zu Außenmauer ergibt, wobei Terrassen und Balkone sowie an drei Seiten offene Sonnenschutzdächer nicht in die Berechnung einbezogen werden. Jener Teil eines Geschosses, welcher mehr als 1,50 m aus dem Urgelände hervorragt, ist in die Berechnung aufzunehmen.
Tiefgaragen sind nicht Teil der Bruttogeschossfläche.
- (3) Als Gesamtfläche der Geschosse gelten
- a) Bei oberirdischen Geschossen die Summe der nach den Außenmauern von Gebäuden und Gebäudeteilen ermittelten verbauten Flächen aller Geschosse einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (Loggien udgl.).
 - b) Bei Dachräumen jene Flächen, über welchen die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt.
- (4) Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 6 Bebauungsweise

- (1) Im Planungsgebiet wird die offene, die halboffene sowie die geschlossene Bebauung festgelegt.
- (2) Die zu berücksichtigende Bebauungsweise ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 7

Anzahl der Geschosse und Bauhöhe

- (1) Für die Höhe der entstehenden Baulichkeiten wird eine max. Traufenhöhe bzw. max. Firsthöhe oder Attikahöhe festgelegt. Ausgangspunkt ist das E 00 des umgebenden Geländeneiveaus (Bezugspunkt Gehsteig Bereich Trafo).
- (2) Die Geschoszahl darf maximal 4 Geschosse (einschließlich zurückgesetztes Dachgeschoss) ohne Kellergeschoss betragen. Die minimale Geschoszahl darf 3 Vollgeschosse (ohne zurückgesetztes 2. Obergeschoss) betragen.
- (3) Die **minimale** Traufenhöhe/Attikahöhe bei 3 Vollgeschossen beträgt 11,50 m. Diese Baukörperhöhe ist im Minimum zu erreichen.
- (4) Die höchstzulässigen Traufenhöhen bzw. Attikahöhen werden mit 16,50 m festgelegt.
- (5) Die zu berücksichtigende max. Traufenhöhe/Attikahöhe ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 8

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Das Ausmaß und der Verlauf der oberirdischen Verkehrsflächen ist an die bestehende Verkehrssituation „Rossmarkt / Ernst Swatek Straße / Freidlgasse“ anzupassen.
- (2) Die Zufahrt zur Tiefgarage hat über die „Ernst-Swatek-Straße“ zu erfolgen.
- (3) Die anzustrebende städtebauliche Verbesserung des öffentlichen Raumes im Bereich „Rossmarkt“ durch die Ausformung eines autofreien fußläufigen Platzbereiches reduziert zwangsweise die Anzahl der oberirdischen Parkplätze im Planungsgebiet.
- (4) Das Parkplatzerfordernis der Stadtgemeinde Wolfsberg (§ 7 des rechtsgültigen „Altstadtbebauungsplanes“) stellt einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (5) Die der Zweigstelle der Gebietskrankenkasse Wolfsberg direkt zugeordneten oberirdischen Parkplätze sind als solche zu kennzeichnen, dürfen jedoch nicht baulich abgegrenzt werden und müssen der Allgemeinheit (zeiteingeschränkt in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Wolfsberg und der GKK) zur Verfügung gestellt werden.
- (6) Der fußläufige Platzbereich „Rossmarkt“ kann durch PKWs oder Kleinlieferwagen zur Anfahrt „Haupteingang Objekt“ bzw. der direkt zugeordneten GKK-Kundenparkplätze eingeschränkt befahren werden.
- (7) Das Ausmaß und der Verlauf der oberirdischen Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 9 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtungen festgelegt.
- (3) Bei einer direkten Zufahrt von einer öffentlichen Straße in die Tiefgarage hat der Abstand des Garageneinfahrtstores zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mind. 5,00 m zu betragen.
- (4) Außerhalb der Baulinien sind untergeordnete Baulichkeiten, wie z.B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze, Pergolen und Sonnenschutzdächer, Flugdächer, überdachte Außen- bzw. Fluchttreppen, Böschungsbefestigungen und Tiefgaragenabfahrtsüberdachungen zulässig.
- (5) Bei 3 Vollgeschossen ohne Dachgeschoss ist keine Baukörperdifferenzierung zwischen 1. und 2. Obergeschoss gestattet.
- (6) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 10 Art der Nutzung

- (1) Im Planungsgebiet dürfen nur Dienstleistungsgebäude, z.B. Geschäfts- und Bürogebäude/Ordinationen mit geringfügigem Wohnungsanteil (unter 35%), errichtet werden.
- (2) Auf die Art der Nutzung von Gebäuden wird in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) hingewiesen.

§ 11 Dachform / Dachneigung, Gestaltung

- (1) Als Dachform der Hauptbauwerke wird:
 - a) Flachdach bzw. flachgeneigtes Satteldach (7 bis 12 Grad) und Pultdächer bis 12 Grad
 - b) Flachdächer für Nebenzonen, Garagen, Wintergarten, Terrassen etc. verordnet.
- (2) Die Gebäudefarbgebung ist im Zuge eines Färbelungsplanes der Baubehörde gesondert zur Genehmigung vorzulegen bzw. im Zuge der Bauverhandlung festzulegen. Das Beurteilungskriterium dabei ist ein harmonisches und ruhiges Ortsbild mit warmen, erdigen Farbtönen, welche sich im Bestand der Altstadt wiederfinden.

§ 12 Grünanlagen / Geländegestaltung

- (1) Das Urgelände ist weitgehend zu erhalten, wobei Geländeänderungen zur besseren Nutzung des Grundstückes bzw. für die Bauführung unter

Berücksichtigung eines harmonischen Ortsbildes möglich sind. Zum Einbau der Tiefgarage sind Geländeanpassungen zugelassen.

- (2) Ein Grünflächenanteil wird nicht vorgegeben (innerstädtisches Gebiet).
- (3) Die bestehenden Baumpflanzungen sind durch die Neubebauung als nicht bestandsgeschützt anzusehen, im Zuge einer Neuplanung ist es jedoch wünschenswert, wenn vereinzelte Bestandsbäume erhalten bleiben.

§ 13 Hochwasserschutz

Entsprechend der Begutachtung des Bereiches „Rossmarkt/Ernst Swatek Straße“ als Teil einer Hochwasserstudie/Gefahrenzonenplanung durch das Büro DI Terneak „HYDROSIM“ Graz ist der gegenständliche städtische Bereich von Wolfsberg durch HQ 30 nicht betroffen, durch HQ 100 leicht betroffen.

Im Bebauungsplan ist auf diese Situation in der Planung dahingehend zu reagieren, dass das EG Fußbodenniveau eines zukünftigen Objektes mind. 40 cm über das derzeitige Platzniveau zu heben ist. Öffnungen in Keller bzw. Tiefgarage sind durch Umrandungen, Wulste etc. mind. 15 cm gegenüber dem Platzniveau abzugrenzen.

III. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 14 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

F.d.R.z.:

Willibald Scharf

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Hans Peter Schlagholz