

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 29.4.2021, Zahl: 032-01-5801/2021, mit welcher für die Parz. 212/2 (T), 212/34 (T) und 212/18 je KG 77243 St. Johann im Gesamtausmaß von 8.611 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für das Areal „Grillitsch Gründe“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. 23/1995, idF LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

I. Abschnitt – Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 Teilbebauungsplan, Plannummer 19022) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Grundstücke 212/2 (T), 212/34 (T) und 212/18 je KG 77243 St. Johann.
- (2) Die im textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg (Verordnung vom 24.09.2020, Zahl: 030-02-10132/2020 festgelegten Bestimmungen bleiben aufrecht, sofern in der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung keine anderen Regelungen verordnet werden.
- (3) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden der „Umwidmungslageplan 33/2018“ (Anlage 1) sowie die zeichnerische Darstellung „Teilbebauungsplan Grillitsch Gründe – 1. Bauabschnitt“ (Anlage 2) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

II. Abschnitt – Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg wird nachfolgend wie folgt abgeändert:

33a/2018

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Wohngebiet, Parzelle Nr. 212/2 (T), KG St. Johann, insgesamt 4.068 m².

33b/2018

Umwidmung von Bauland Wohngebiet in Allgemeine Verkehrsfläche, Parzelle Nr. 212/2 (T) im Ausmaß von 596 m², 212/18 (T) im Ausmaß von 1.812 m², jeweils KG 77243 St. Johann, insgesamt 2.408 m².

33c/2018

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Allgemeine Verkehrsfläche, Parzelle Nr. 212/2 (T) im Ausmaß von 184 m², 212/18 (T) im Ausmaß von 52 m², 212/34 (T) im Ausmaß von 95 m², jeweils KG 77243 St. Johann, insgesamt 331 m².

Die einzelnen Umwidmungsmaßnahmen sind im Umwidmungslageplan 33/2018 (Anlage 1) ersichtlich.

III. Abschnitt – Bebauungsbedingungen

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird bei offener Bebauung mit 500 m², bei halboffener Bebauung mit 350 m² und bei geschlossener Bebauung mit 150 m² festgelegt.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und sonstige Bauwerke (z.B. Trafo, Bioinsel udgl.).

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird bei offener Bebauung mit 0,5, bei halboffener Bebauung mit 0,6 und bei geschlossener Bebauung mit 0,8 festgelegt.
- (3) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Carports und Flugdächer (überdachte Flächen gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind überdachte Müllsammel- und Fahrradabstellplätze u.ä.

§ 5 Bebauungsweise

- (1) Im Verordnungsbereich 1 werden die halboffene und die geschlossene Bauungsweise festgelegt.
- (2) Im Verordnungsbereich 2 werden die offene und halboffene Bauungsweise festgelegt.
- (3) Eine halboffene Bauungsweise ist jene Bauweise, bei welcher Hauptgebäude an einer Seite überwiegend (das heißt mehr als 50 % dieser angebauten Fassadenflächen der oberirdischen Geschosse) an der Grundstücksgrenze errichtet werden; Nebengebäude/sonstige bauliche Anlagen bleiben bei der Beurteilung der Bauungsweise unberücksichtigt.
- (4) Eine geschlossene Bauungsweise ist jene Bauweise, bei welcher Hauptgebäude an zwei überwiegend (das heißt mehr als 50 % dieser angebauten Fassadenflächen der oberirdischen Geschosse) an der Grundstücksgrenze errichtet werden; Nebengebäude/sonstige bauliche Anlagen bleiben bei der Beurteilung der Bauungsweise unberücksichtigt.
- (5) Eine offene Bauungsweise ist jene Bauweise, bei welcher Gebäude allseits freistehen oder die zuvor genannten Voraussetzungen der geschlossenen und halboffenen Bauung nicht gegeben sind.
- (6) Eine halboffene oder eine geschlossene Bauungsweise ist dann zulässig, wenn die Bauung von zwei oder mehreren betroffenen Baugrundstücken gleichzeitig erfolgt. Jedenfalls sind alle Bauvorhaben gleichzeitig zu beantragen und die Bauverfahren zeitlich parallel abzuhandeln.
- (7) Bei der Errichtung von Gebäuden in halboffener Bauungsweise ist auf beiden benachbarten Grundstücken dieselbe Dachform, Dachfarbe und Dachneigung zu wählen.
- (8) Bei der Errichtung von Gebäuden in geschlossener Bauungsweise ist auf allen betroffenen Grundstücken dieselbe Dachform, Dachfarbe und Dachneigung zu wählen.

§ 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Im gesamten Planungsgebiet wird eine maximal zulässige Geschossanzahl von zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss und erstes Obergeschoss) festgelegt.
- (3) Ein Tiefgeschoss bzw. Kellergeschoss gilt dann als Vollgeschoss, wenn dieses auch nur an einer Stelle mehr als 1,00 m (gemessen von der FOK des Erdgeschosses) aus dem projektierten Gelände herausragt.
- (4) Die maximale Regelgeschosshöhe für Wohngeschosse und Kellergeschosse wird mit 3,20 m festgelegt.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt über den westlich vorbeiführenden Tulpenweg (Parzelle Nr. 212/18, KG 77243 St. Johann).
- (2) Die Mindestparzellenbreite der Verkehrsstraßen wird mit 7,00 m festgelegt.
- (3) Im Bereich der neu anzulegenden Fahrstraße sind mindestens 3 Besucherparkplätze zu errichten. Die Lage der Besucherparkplätze ist ostseitig anzuordnen und richtet sich nach den noch nicht feststehenden Einfahrten in die Privatgrundstücke und nach der Lage der einzelnen Straßenbäume. Das Mindestausmaß der Besucherparkplätze (Längsparker) beträgt: L=6,00 m, B=2,30 m.
- (4) Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten.
- (5) Bei der Errichtung von Zufahrtstoren auf Baugrundstücken ist vom geschlossenen Zufahrtstor bis zur Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,00 m – gemessen in der Torachse – einzuhalten. Alternativ ist in Siedlungsstraßen die Errichtung eines Längsparkplatzes mit den Maßen von mindestens 6,00m x 2,50 m vor dem Zufahrtstor zulässig.
- (6) Lage und Verlauf der Verkehrsflächen (Grundparzellen der Erschließungsstraßen mit Straßenbegrenzungslinien) sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien, innerhalb welcher Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (3) Bei geschlossener Bauweise kann mit Bauteilen auf Erdgeschosebene bis auf 1,00 m an die Straßenbegrenzungslinie herangerückt werden, wobei diese Begrenzung auch nicht durch Vordächer udgl. überragt werden darf (Baulinie ohne Anbauverpflichtung nur für eingeschossige Bauweise).
- (4) Bauwerke zur Gestaltung der Gartenanlagen (Mauern, Zäune, Gartenhaus, Einhausungen für Mülltonnen udgl.) können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Dies betrifft ebenso technisch bedingte Anlagen, wie einen Trafo, eine Wärmepumpenanlage udgl.
- (5) Für Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen zählen die Abstandsflächenregelungen der Kärntner Bauvorschriften idgF.
- (6) In der Baulandwidmung können mitteilungsspflichtige Bauvorhaben gemäß § 7 der K-BO i.g.F an die Grundgrenze herangerückt werden.
- (7) Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ersetzen die Abstandsflächen der Kärntner Bauvorschriften i.g.F.
- (8) An Grundstücksgrenzen, wo keine Baulinien festgelegt werden, gelten die Bestimmungen der K-BV.

- (9) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Carportzufahrt muss zwischen dem Carport und der Straße ein Mindestabstand von 5,00 m, gemessen im rechten Winkel der senkrechten Projektion des Daches zur Grundstücksgrenze, gegeben sein.
- (10) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagenmauerwerk und der Straße ein Mindestabstand von 5,00 m, gemessen im rechten Winkel von der Torachse zur Grundstücksgrenze, gegeben sein.
- (11) Überdächer, Balkone, Erker udgl. von Haupt- und Wohngebäuden können die festgelegten Baulinien auf Eigengrund bis zu einer Ausladung von 1,30 m überschreiten. Bei den Baulinien für überdachte Abstellplätze bei geschlossener Bauweise ist keine Überschreitung durch Überdächer, Balkone, Erker udgl. möglich.
- (12) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbauungsplanes festgelegt.

§ 9

Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe werden als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
- b) sonstige örtliche topographische Gegebenheiten
- c) Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes
- d) Minimierung von Geländeänderungen

§ 10

Dachform, formale Bestimmungen

- (1) Im gesamten Planungsgebiet werden das Flachdach und das Pultdach festgelegt.
- (2) Sämtliche Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen.
- (3) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind bestmöglich in die Dachhaut zu integrieren, Aufständereien sind zu vermeiden.
- (4) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen.

§ 11

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) An der Ostgrenze des Planungsgebietes wird in einer Breite von 5,00 m ein Bepflanzungsgebot festgelegt. Auf dieser Fläche sind Laubbäume und Blütensträucher zu pflanzen. Diese können in Gruppen, solitär oder als gewollte Verbuschung angeordnet werden.
Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbauungsplanes darauf hingewiesen.
- (2) Entlang des Tulpenweges wird ostseitig die Pflanzung einer Baumreihe, bestehend aus heimischen Laubbäumen (Feldahorn, Hainbuche oder Eberesche, jeweils mind. Stammumfang 18/20, Hochstamm) vorgeschrieben. Die Abstände zwischen den

einzelnen Bäumen dürfen maximal 25,00 m betragen und sind unter Berücksichtigung der Zufahrten zu den Einzelparzellen möglichst gleichmäßig anzuordnen.

Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.

- (3) Einfriedungen (Stützmauern, Zaunsockel, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren und dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten.

IV. Abschnitt

§ 12 Inkrafttreten

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

F.d.R.z.:

DI Gernot Rüb

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

DI (FH) Hannes Primus