

# 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 16.12.2021, Zahl: 032-01-13041/2021, mit welcher für die Parz. Nr. 275/1 (Teil) und 285/1 (Teil) je KG 77247 St. Stefan im Gesamtausmaß von rund 13.258 m<sup>2</sup> eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für die „Draxl Gründe - Bauabschnitt 1“ 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 den als Verordnungsbereich gekennzeichneten Bereich und enthält die Grundstücke 275/1 (Teil) und 285/1 (Teil), je KG 77247 St. Stefan, im Gesamtausmaß von ca. 13.258 m<sup>2</sup>.
- (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) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bilden der Umwidmungslageplan 6/2019 (Anlage 1) sowie die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes „Draxl Gründe – Bauabschnitt 1“ (Anlage 2) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

## **II. Abschnitt – Flächenwidmung**

### **§ 2**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg wird nachfolgend wie folgt abgeändert; aufbauend auf den Vorprüfungspunkt 6/2019 ergeben sich folgende Umwidmungen:

**a)**

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Wohngebiet, GP 285/1 tlw., KG St. Stefan, insgesamt 10.400 m<sup>2</sup>

**b)**

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Allgemeine Verkehrsfläche, GP 275/1 tlw. (44 m<sup>2</sup>), GP 285/1 tlw. (2.048 m<sup>2</sup>), beide KG St. Stefan, insgesamt 2.092 m<sup>2</sup>

**c)**

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland Sonstige Versickerungsbecken, GP 285/1 tlw., KG St. Stefan, insgesamt 766 m<sup>2</sup>.

Die einzelnen Umwidmungsmaßnahmen sind im Umwidmungslageplan 6/2019 (Anlage 1) ersichtlich.

## **III. Abschnitt – Bebauungsbedingungen**

### **§ 3**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird bei offener Bebauung mit 500 m<sup>2</sup>, bei halboffener Bebauung mit 350 m<sup>2</sup> und bei geschlossener Bebauung mit 150 m<sup>2</sup> 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) Flächen in Keller- und Dachgeschossen, die als Wohn-, Aufenthalts- oder Betriebsräume (ausgenommen Lagerräume) dienen, sind in die Berechnung der GFZ miteinzubeziehen.
- (4) 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) In den Verordnungsbereichen 1 und 2 werden die halboffene und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Im Verordnungsbereich 3 wird die offene und die halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (3) Eine halboffene Bebauungsweise 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 Bebauungsweise unberücksichtigt.
- (4) Eine geschlossene Bebauungsweise ist jene Bauweise, bei welcher Hauptgebäude an zwei oder mehreren Seiten 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 Bebauungsweise unberücksichtigt.
- (5) Eine offene Bebauungsweise ist jene Bauweise, bei welcher Gebäude allseits freistehen oder die zuvor genannten Voraussetzungen der geschlossenen und halboffenen Bebauung nicht gegeben sind.
- (6) Eine halboffene oder eine geschlossene Bebauungsweise ist dann zulässig, wenn die Bebauung 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 Bebauungsweise ist auf beiden benachbarten Grundstücken dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen.
- (8) Bei der Errichtung von Gebäuden in geschlossener Bebauungsweise ist auf allen betroffenen Grundstücken dieselbe Dachform 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 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, Kellergeschosse, Parkdecks und Tiefgaragen wird mit 3,20 m festgelegt.

## **§ 7**

### **Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die fahrwegmäßige Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt – ausgehend von der St. Stefaner Straße – über den westlich am Planungsgebiet vorbeiführenden Koralmblickweg (GP 285/2, KG St. Stefan) bzw. über eine neu anzulegende Fahrstraße.
- (2) Zusätzlich wird die Errichtung eines Fußweges (Gartenweg) in Nord-Süd-Richtung festgelegt.
- (3) Die Mindestparzellenbreite der Hauptverkehrsstraße beträgt 7,00 m.
- (4) Die Mindestparzellenbreite der West-Ost-verlaufenden Wegverbindung im Nahbereich zum Retentionsbecken beträgt 6,50 m.
- (5) Die Mindestparzellenbreite von Fußwegen beträgt 2,00 m.
- (6) Im Bereich der neu anzulegenden Fahrstraßen sind mindestens 5 Besucherparkplätze zu errichten.
- (7) Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten.

- (8) 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 6,00 m x 2,50 m vor dem Zufahrtstor zulässig.
- (9) Lage und Verlauf der Verkehrsflächen 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) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.
- (3) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (4) In den Verordnungsbereichen 1 und 2 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
- (5) Bauwerke zur Gestaltung der Gartenanlagen (Mauern, Zäune, Gartenhaus in Baulandwidmung bis 25 m<sup>2</sup>, Einhausungen für Mülltonnen) können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Dies betrifft ebenso technisch bedingte Anlagen wie einen Trafo, eine Wärmepumpenanlage udgl.
- (6) Für Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen zählen die Abstandsflächenregelungen der Kärntner Bauvorschriften idgF.
- (7) In der Baulandwidmung können mitteilungspflichtige Bauvorhaben gemäß § 7 der K-BO i.g.F an die Grundgrenze herangerückt werden.
- (8) Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ersetzen die Abstandsflächen der Kärntner Bauvorschriften i.g.F.
- (9) An Grundstücksgrenzen, wo keine Baulinien festgelegt werden, gelten die Bestimmungen der K-BO.
- (10) 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.

- (11) 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 Mauerachse zur Grundstücksgrenze, gegeben sein.
- (12) 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 und halboffener Bebauungsweise ist keine Überschreitung durch Überdächer, Balkone, Erker udgl. möglich.

## **§ 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) In den Verordnungsbereichen 1 und 2 wird das Satteldach mit einem Dachneigungswinkel von 23-43 Grad als zulässige Dachform für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Im Verordnungsbereich 3 werden das Satteldach und das Walmdach jeweils mit einem Dachneigungswinkel von 20-43 Grad als zulässige Dachformen für Hauptgebäude festgelegt.
- (3) Für Zubauten und Nebengebäude wie z.B. Garagen, überdachte PKW-Abstellplätze oder Eingangsüberdachungen ist auch das Flach- oder das Pultdach als Dachform zugelassen.
- (4) Zur Eindeckung der Satteldach- und Walmdachvarianten ist kleinteiliges Deckungsmaterial in grauen, braunen oder dunkelroten Farbtönen zu verwenden.
- (5) Sämtliche Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen.
- (6) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind dachparallel auszuführen, Aufständereien sind zu vermeiden.

- (7) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen.
- (8) Im Verordnungsbereich 3 ist ausschließlich Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung in offener und halboffener Bauweise erlaubt. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbauungsplanes darauf hingewiesen.

## **§ 11**

### **Gestaltung von Außenanlagen**

- (1) Zwischen Verordnungsbereich 1 und Verordnungsbereich 2 sowie entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze wird ein Bepflanzungsgebot festgelegt. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbauungsplanes darauf hingewiesen.
- (2) Entlang der geplanten Haupteinfahrtsstraße, welche im Bogen in östliche Richtung führt, ist eine Baumreihe mit heimischen Laubbäumen (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche oder Säulenhainbuche, mind. Stammumfang 18/20, Hochstamm) zu pflanzen. Der Abstand zwischen den einzelnen Laubbäumen darf maximal 25,00 m betragen und die Bäume sind unter Berücksichtigung der Zufahrten zu den Einzelparzellen möglichst gleichmäßig anzuordnen (siehe Skizze „Straßenraumgestaltung“ in den Erläuterungen).
- (3) Im östlichen Kreuzungsbereich der neu anzulegenden Fahrstraße ist ein solitärer Laubbaum (Feldahorn, Hainbuche oder Eberesche, jeweils mind. Stammumfang 18/20, Hochstamm) zu pflanzen.
- (4) Im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich ein bestehendes Retentionsbecken für die Verbringung der von anfallenden Oberflächenwasser (Fläche mit der Widmung Grünland Versickerungsbecken). Die Ränder dieser Flächen werden ebenfalls mit einem Bepflanzungsgebot belegt.
- (5) 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