



Marktgemeinde Weißenstein

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Villach-Land

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Dorfquartier“



Auftraggeberin

Marktgemeinde Weißenstein
Dorfplatz 10
9721 Weißenstein

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kundmachungssexemplar

GZ: 23012

Weißenstein, Klagenfurt am Wörthersee, 18.11.2025

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Weißenstein

vom, Zahl:,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom, Zahl:,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Dorfquartier“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 idF 47/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück Nr. 618, KG 75217 Weißenstein, im Ausmaß von ca. 11.903 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerische Darstellung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1) sowie die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Weißenstein wird insofern geändert, als unter dem Punkt

- | | |
|---------|---|
| 1a/2025 | die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 618, KG 75217 Weißenstein, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Wohngebiet, im Ausmaß von ca. 3.351 m ² , |
| 1b/2025 | die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 618, KG 75217 Weißenstein, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - Immissionsschutzwall, im Ausmaß von ca. 2.694 m ² , |

festgelegt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben die übrigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Weißenstein unverändert.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Baustufen

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches werden 3 Baustufen festgelegt.
- (2) Die Baustufen sind in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.
- (3) Die Bebauung hat in zeitlicher Reihenfolge von Baustufe I bis III zu erfolgen.
- (4) Mit der Bebauung einer nächsten Baustufe kann begonnen werden, wenn mit der baulichen Ausführung der vorherigen Baustufe tatsächlich begonnen wurde.

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstücks beträgt 9.000 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,0.
- (3) Alle innerhalb des Gebäudeumrisses befindlichen Grundflächen von Geschoßen sind in die GFZ einzurechnen.
- (4) Bei Keller- oder Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die GFZ einzurechnen, deren Rohdeckenoberkante mehr als 0,5 m über dem angrenzenden projizierten Gelände liegt.

§ 6

Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 7

Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die maximal erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Geschoßanzahl und Bauhöhe bestimmt und ist jeweils aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.
- (2) Als Geschoße gelten, deren Rohdeckenoberkante an irgendeiner Stelle mehr als 0,5 m aus dem angrenzenden projektierten Gelände ragt.
- (3) Die zulässige Bauhöhe wird durch die Festlegung der Bauhöhe als Höchsthöhe (Attikaoberkante) in Metern über Adria bestimmt.
- (4) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (1) und (3) dürfen notwendige technische Aufbauten, wie Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen, die der erneuerbaren Energie dienen u.ä., die realisierte Bauhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

§ 8

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.
- (3) Ausgenommen von Abs. (1) und (2) sind
 - unterirdische Bauteile wie Tiefgaragen, Lichtschächte, Kabelkanäle u.ä.,
 - bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung wie Kinderspielplätze, Platzgestaltungselemente, Außentreppen oder -rampen,
 - Einfriedungen und Terrassen für private Hausgärten, Gartenschuppen sowie
 - infrastrukturelle Einrichtungen, wie Zufahrten, Schrankenanlagen, offen überdachte Müllsammelstellen, KFZ- und Fahrradabstellanlagen (Carports).

§ 9

Dachformen

Als Dachform wird das Flach- und Pultdach mit einer Dachneigung bis maximal 10° festgelegt.

§ 10

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über das bestehende öffentliche Wegenetz, Dorfstraße (Grundstück Nr. 1392, KG 75217 Weißenstein).
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) als Freifläche öffentlich (Dorfplatzerweiterung), als Platzbereich durchgrünt (Multifunktional) sowie als öffentliche Durchwegung gekennzeichneten Flächen sind öffentlich zugänglich auszugestalten.

- (3) Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird wie folgt festgelegt:
1,5 PKW-Stellplatz je Wohneinheit
1 PKW-Stellplatz je 70 m² Nutzfläche Geschäfts-, Ordinations- oder Büroraum

§ 11

Baugestaltung

- (1) Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden und Bauwerken ist auf eine formal reduzierte Formensprache zu achten.
- (2) Fassaden sind in gedeckten Farbtönen auszugestalten.
- (3) Dachdeckungsmaterialien sind entspiegelt auszugestalten.

§ 12

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) als Platzbereich durchgrünt (Multifunktional) gekennzeichneten Flächen sind durch folgende Elemente und Funktionen zu gliedern und auszugestalten:
- Aufenthaltsräume,
 - Interne Erschließungszone,
 - KFZ- und Fahrradabstellanlagen (Carports),
 - Grünbeete und Baumstandorte,
 - private Hausgärten.
- (2) Das Mindestausmaß der Grünflächen wird mit 30 % der Größe des Baugrundstücks festgelegt.
- (3) Freiflächen sind gärtnerisch unter Verwendung heimischer Laub- und Obstbäume sowie Blütensträuchern und Blütenstauden auszugestalten. Je angefangene 200 m² Freifläche ist zumindest ein schattenspendender Solitärbaum (Qualitäten: Ho.mB/Co, 20/25) zu pflanzen.
- (4) Die gestalterische Gesamtkonzeption der öffentlich zugänglichen Außenanlagen ist mit jener des angrenzenden Straßenraumes (Dorfplatzerweiterung) abzugleichen.
- (5) Außenflächen für Wege, Terrassen, Platzgestaltung und für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht der notwendigen Erschließung dienen, sind mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.
- (6) Wallaufschüttungen und Böschungen sind standsicher auszubilden und zu begrünen. Steinschichtungen sind nicht erlaubt.
- (7) Einfriedungen von privaten Hausgärten sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m zulässig und in ihrer Ausgestaltung auf die Architektur des Gebäudes abzustimmen.

§ 13

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 18 K-ROG 2021 (Bauland Wohngebiet) festgelegt.
- (2) Innerhalb der spezifischen Grünlandwidmung Immissionsschutzwall ist die Errichtung einer Wallaufschüttung, eines Weges und eines Kinderspielplatzes zulässig.

§ 14

Immissionsschutz

- (1) Innerhalb des in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) mit „Bebauung dreigeschoßig“ gekennzeichneten Bereiche sind ab dem zweiten oberirdischen Geschoß für Aufenthaltsräume/Schlafzimmer mit einem maßgeblich bauteilbezogenen Außenlärmpegel in der Nacht von größer 50 dB besondere Maßnahmen hinsichtlich des Schutzzieles „Schlaf“ zu setzen und kontrollierte Wohnraumlüftungen bzw. Lüftungselemente in der Außenwand/Fenster vorzusehen.
- (2) Innerhalb des in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) mit „Bebauung eingeschösig“ gekennzeichneten Bereiche sind ab dem ersten oberirdischen Geschoß keine Aufenthaltsräume/Schlafzimmer zulässig.
- (3) Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile bzw. sonstige bauliche oder anlagentechnische Maßnahmen sind projektbezogen gemäß dem Stand der Technik (OIB-Richtlinie 5) zu ermitteln.
- (4) Im Südwesten des Planungsgebietes ist ein Immissionsschutzwall mit Krone auf mindestens 512,5 m ü. A. zur Schirmung der Wohnnutzung auszubilden. Der Verlauf des Immissionsschutzwalls ist aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.

3. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 15

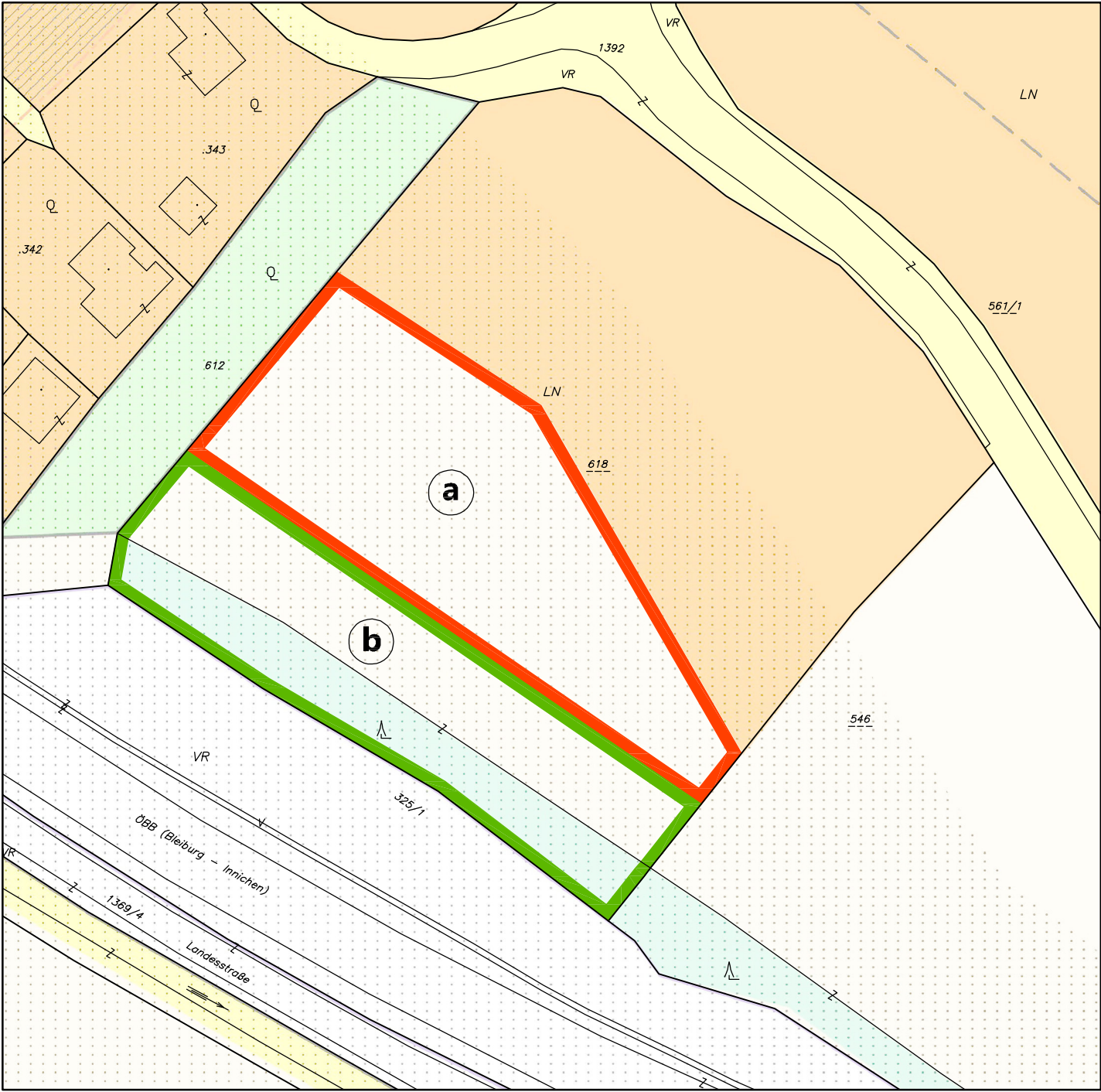
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Weißenstein in Kraft.

Der Bürgermeister

Harald Haberle

(-Amtssignatur-)



Maßstab 1:1000 DKM 04/2024
NI 0 5 10 20 30 40 50 Meter
Bearbeitung: FAL/TRÖ Datum: 24.06.2025 Plannummer: 23012-LP-1-2025

	Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m ²
a	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Bauland Wohngebiet	Weißenstein 75217	618 tlw.	3.351
b	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - Immissions-schutzwall	Weißenstein 75217	618 tlw.	2.694

Kundmachung	Gemeinderatsbeschluss
von: bis:	vom: Zahl:
Genehmigungsvermerk	
vom: Zahl:	



Marktgemeinde Weißenstein

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Dorfquartier “

Zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen

Anlage 2

- Geltungsbereich
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung für Parkdeck
- Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen (Bauhöhen)
- Überbaubare Fläche im Bauland Wohngebiet
- Bebauung dreigeschoßig - ab dem zweiten Geschoß besondere Maßnahmen erforderlich
- Bebauung eingeschößig
- Parkdeck durchgrünt
- Platzbereich durchgrünt (Multifunktional)
- Freifläche öffentlich (Dorfplatzerweiterung)
- maximale Geschoßzahl mit maximaler Bauhöhe, (absolute Höhenkote in Metern über Adria)

Sonstige Darstellungen

- Kataster
- Zufahrt
- Garagenzufahrt
- Öffentliche Durchwegung (genaue Lage im Bauverfahren festlegen)
- Bebauungsvorschlag
- Immissionsschutzwall mit Höhenangabe
- Höhenschichtlinien
- Maßkoten in Meter
- Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)

Betroffene Grundstücke: 618, 75217 KG Weißenstein
Ausmaß Geltungsbereich: ca. 11.903 m² (lt. Grundbuch)

Kundmachung		Gemeinderatsbeschluss	
von:	bis:	vom:	Zahl:
Genehmigungsvermerk			
vom:	Zahl:		

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 23012_IV
Datum: 18.11.2025

0 10 20 25m
Maßstab: 1:500

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel + 43 463 595857 office@rpk-ztat www.rpk-ztat



Übersicht M 1:3000

- Bebauung Bestand (mit Angabe zu Dachform und Geschoßanzahl)
- Sonstige Nebengebäude
- Bebauung Planung
- Geltungsbereich
- Baustufe I
- Baustufe II
- Baustufe III

Bebauungsbedingungen	
Mindestgröße der Baugrundstücke: 9.000 m²	Bebauungsweise offen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1.0	Geschoßzahl/Bauhöhe lt. Plan
Dachformen: Flachdach, Pultdach	Nutzung lt. Widmung

Absteckpunkte Baulinie

- | | | |
|----|---------------|----------------|
| A1 | X = 29547.596 | Y = 171400.540 |
| A2 | X = 29564.199 | Y = 171386.107 |
| A3 | X = 29544.517 | Y = 171363.466 |
| A4 | X = 29527.914 | Y = 171377.899 |
| A5 | X = 29536.021 | Y = 171387.225 |
| A6 | X = 29503.478 | Y = 171409.176 |
| A7 | X = 29511.306 | Y = 171420.782 |
| A8 | X = 29545.275 | Y = 171397.870 |
| B1 | X = 29538.039 | Y = 171359.155 |
| B2 | X = 29557.284 | Y = 171342.425 |
| B3 | X = 29534.003 | Y = 171313.121 |
| B4 | X = 29490.985 | Y = 171350.516 |
| B5 | X = 29500.170 | Y = 171361.082 |
| B6 | X = 29522.694 | Y = 171341.502 |
| C1 | X = 29487.658 | Y = 171407.181 |
| C2 | X = 29499.264 | Y = 171399.353 |
| C3 | X = 29495.350 | Y = 171393.549 |
| C4 | X = 29519.806 | Y = 171377.053 |
| C5 | X = 29511.978 | Y = 171365.447 |
| C6 | X = 29495.811 | Y = 171376.351 |
| C7 | X = 29479.079 | Y = 171351.544 |
| C8 | X = 29459.139 | Y = 171364.900 |
| P1 | X = 29549.892 | Y = 171403.182 |
| P2 | X = 29572.715 | Y = 171383.342 |
| P3 | X = 29579.039 | Y = 171373.455 |
| P4 | X = 29559.234 | Y = 171350.672 |



Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Der Gemeindehauptort Weißenstein gliedert sich in einen historischen „alten Ortskern“ um den Bereich der Kirche und einen neueren um den Bereich des Gemeindeamtes. Das neue Zentrum besteht aus einem Dorfplatz mit Cafe und Dienstleistungseinrichtungen (Arztpraxis). Die südöstlichen angrenzenden Flächen sind unbebaut und stellen im räumlichen Gefüge der Ortschaft das zentrale Siedlungspotenzial des Hauptortes dar. Von diesem Potenzialstandort aus können weitere Einrichtungen, wie u.a. die Bahnhaltestelle und die Volksschule fußläufig bestens erreicht werden.

Das Siedlungspotenzial wurde bereits im örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahre 2014 festgelegt und ist für eine bauliche Verdichtung in Verbindung mit der Schaffung eines Ortszentrums vorgesehen. Nach Verfügbarkeit des gegenständlichen Grundstücks Nr. 618, KG Weißenstein, wurde im Jahr 2022 ein umfangreicher Partizipationsprozess unter Einziehung der Bürgerschaft gestartet. Im Ergebnis liegt der Masterplan „Dorfquartier Weißenstein“ der ARGE Share Architects und lenaplant (Stand: 22.12.2022) vor, der als Grundlage für die geordnete Entwicklung des Gesamtbereichs dient.

Im Jahr 2023 wurde nach einem Auswahlverfahren die Umsetzung des Wohnbauprojektes an das Kärntner Siedlungswerk, einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft, vergeben. Anschließend wurde die nördliche Teilfläche des Grundstücks Nr. 618, KG Weißenstein, in Bauland Wohngebiet umgewidmet. Für die südliche Teilfläche wurde aufgrund der Lage innerhalb des Einflussbereiches von Lärmemissionen der angrenzenden ÖBB-Trasse eine vertiefende schalltechnische Untersuchung (ZT Kanzlei Dr. Steiner vom 18.12.2024) vorgenommen. Im Ergebnis sagt das Gutachten aus, dass mit Errichtung eines Lärmschutzwalls sowie einer höhengestaffelten Bebauung in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen die Widmungskonformität erlangt werden kann.

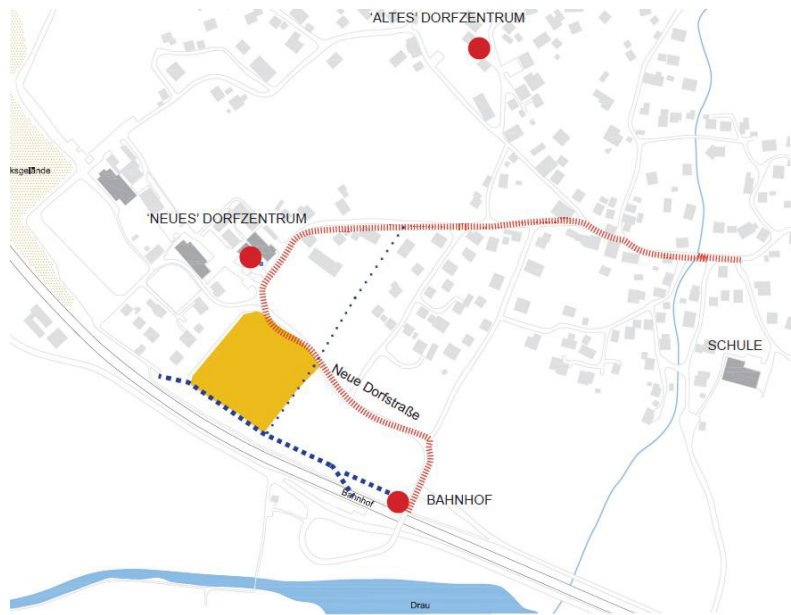
Auf Grundlage der schalltechnischen Vorgaben sowie der wesentlichen Planungsintentionen des Masterplanes wurde vom Büro Lendarchitektur ZT GmbH eine Bebauungsstudie (Stand: 23.04.2025) erarbeitet. Diese Bebauungsstudie dient als städtebaulicher Entwurf für die vorliegende Bebauungsplanung.

In Folge des Ausmaßes der Widmung und städtebaulicher Relevanz des Vorhabens ist die Durchführung im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren gemäß § 52 K-ROG 2021 erforderlich.

Im bisherigen Prozess und des bereits vorgelagerten Verfahrens zur Umwidmung einer Teilfläche (VP 3/2023) erfolgte eine intensive Abstimmung zwischen Bürgerschaft, Gemeinde, Aufsichtsbehörde, Fachdienststellen, Bauträger und planenden Büros.

Zielsetzungen der Planung sind:

- Umsetzung der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes 2014 und des Masterplans „Dorfquartier Weißenstein“ für das zentrale Siedlungspotenzial im Gemeindehauptort
- Stärkung des neuen Ortszentrums Weißenstein
- Bereitstellung leistbarer, bedarfsgerechter Wohnformen
- Verdichtete flächensparende Bebauung
- Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild
- Öffentlich zugängliche Durchwegung innerhalb des Planungsgebietes und Wegevernetzung zur Bahnhaltestelle und Volksschule
- Bewusste Gebäudestellung und Höhenstaffelung entsprechend den schalltechnischen Vorgaben
- Hoher formaler Anspruch an die Gestaltung „Innen und Außen“
- Kompakte zentrale KFZ-Stellplatzverbringung überwiegend in Tiefgaragen und Parkdecks mit geringen Erschließungsaufwand und verkehrsnahen Lösungen
- Identifikation und sozialer Ausgleich, z.B. durch die Bereitstellung von öffentlichen Aufenthaltsräumen und Gemeinschaftsräumlichkeiten
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.

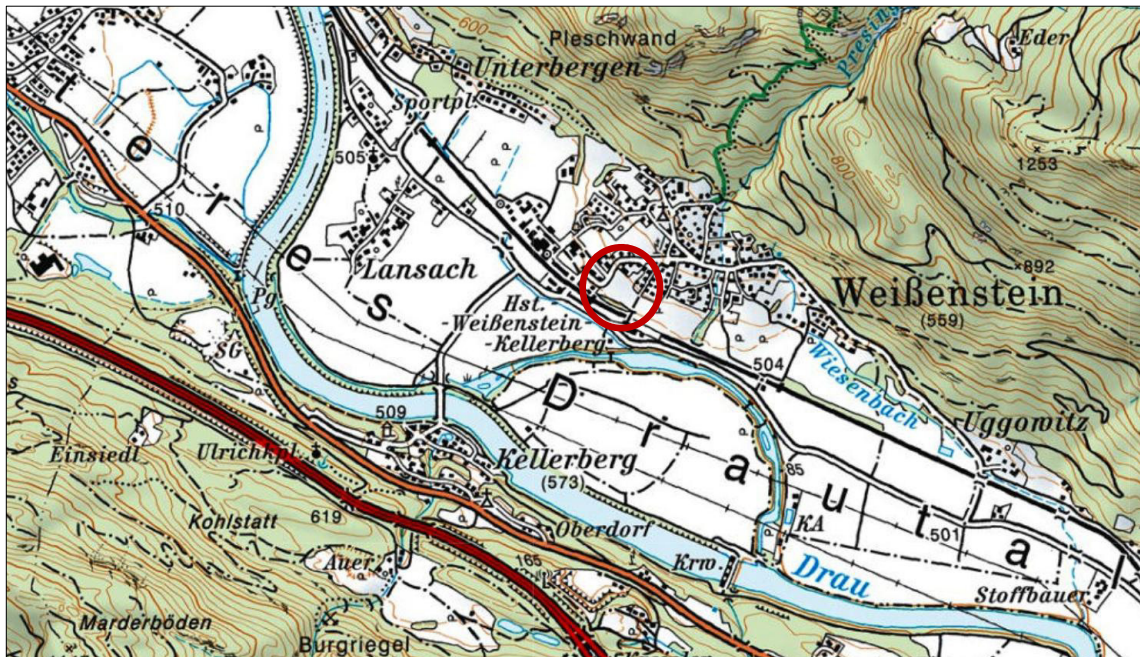


Grundkonzeption für das Dorfzentrum (Quelle: Masterplan „Dorfquartier Weißenstein“)

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Gemeindehauptort Weißenstein in zentraler Lage unweit des Gemeindeamtes im Anschluss an den bestehenden neuen Dorfplatz. Die Lagegunst wird durch die Nähe zur Bahnhaltestelle und zum Volksschulstandort gefestigt. Der gesamte unbebaute Bereich zwischen Bahnhaltestelle bis zu den nördlichen und westlich angrenzenden Siedlungsgebieten gilt als Entwicklungsgebiet für das neue Dorfzentrum der Marktgemeinde Weißenstein. Diesbezüglich wird auf die Inhalte des Masterplans „Dorfquartier Weißenstein“ verwiesen (siehe Punkt 6).

Konkret handelt es sich um die bauliche Verwertung des Grundstücks Nr. 618, KG Weißenstein, im Ausmaß von ca. 1 ha. Die Fläche stellt ein Schlüsselgrundstück innerhalb des Entwicklungsgebietes dar, zumal von hier aus die Wegeverbindung zur Bahnhaltestelle sowie die Weiterentwicklung des bestehenden Dorfplatzes erfolgt.



Lage des Planungsgebietes (Quelle: ÖK50 KAGIS)

In der Natur handelt es sich um eine leicht geneigte Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Südwestlich grenzt die tieferliegende ÖBB-Trasse Villach-Spittal an. Westlich schließen ein Wohnsiedlungsgebiet und Kleingartennutzung an. Nördlich und nordöstlich verläuft die rund 2 m höher liegende Gemeindestraße. Östlich und nördlich geht das Planungsgebiet in die landwirtschaftlich genutzten Flächen über.

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als Wiesenfläche dar. Südlich zur Bahntrasse besteht eine mit Bäumen und Sträuchern bestockte Böschungsfläche. Nördlich im Übergang zum bestehenden Dorfplatz sind straßenbegleitende Baumpflanzungen vorhanden.



Luftbild (Quelle: KAGIS)

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Weißenstein aus dem Jahre 2014 liegt der Bereich innerhalb der Siedlungsgrenzen. Widmungsgemäß wird die Wohnfunktion zugewiesen.



Ausschnitt ÖEK der Marktgemeinde Weißenstein

Mit dem Kreissymbol „OZ“ wird auf die Schaffung und Ausgestaltung eines Ortzentrums beabsichtigt. Durch das Planzeichen „BK/BP“ wird zur geordneten Entwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes bzw. Erschließungskonzeptes

empfohlen. Südlich zur Bahntrasse wird ein breiter Immissionsschutzstreifen dargestellt, der auf die eintragenden Lärmemissionen hinweist.

Mit der blauen Positionsnummer 9 wird auf folgende textliche Zielsetzung im ÖEK-Bericht hingewiesen: „*Auffüllung der Wohnbaupotenziale mittels flächensparender Bebauung und Schwerpunktlegung auf hochwertige Gestaltungsmaßstäbe – Erstellung von Bebauungsplänen bzw. Bebauungskonzepten zur Sicherstellung einer erweiterbaren Bauentwicklung mit effizienter Erschließung vom Bestand ausgehend. [...]*“

Im Rahmen des Umwidmungsverfahrens VP 3/2022 wurde ein raumordnungsfachliches Gutachten gemäß § 15 Abs. 5 Z 1 K-ROG 2021 (RPK vom 03.03.2023, GZ: 23011) erstellt, welches den Bereich als **Siedlungsschwerpunkt** qualifiziert.

Es ist anzumerken, dass derzeit das örtliche Entwicklungskonzept überarbeitet wird. Im Entwurf werden für den Teilbereich die bisherigen Planungsintentionen fortgeführt bzw. hinsichtlich der beabsichtigten Planung und der Ergebnisse des Masterplanes konkretisiert.

4. Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS))

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Weißenstein aus dem Jahre 2016 ist das Planungsgebiet im nördlichen Teilbereich als Bauland Wohngebiet gewidmet (VP 3/2023, genehmigt mit Bescheid 15-Ro-127-1/3-2023, rechtswirksam am 03.10.2023). Der südliche Teilbereich – im ungefähren Verlauf der Emissionsgrenzwertelinie – ist Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche ausgewiesen. An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist ein

Streifen mit der Ersichtlichmachung „Wald“ dargestellt. Zudem wird mit der schwarzen Punktsignatur auf den Emissionsschutzbereich der ÖBB hingewiesen.

Westlich angrenzend besteht ein Streifen als Grünland – Garten Widmung. Südlich die Ersichtlichmachung der ÖBB-Hauptbahn. Die weitere Umgebung ist als Bauland Wohngebiet gewidmet.

Gefahrenzonen, Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefahrenzonen der BWV oder WLV.

Gemäß Hinweiskarte Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich eine „mittlere“ Gefährdung durch Oberflächenabfluss innerhalb des Planungsgebietes ableiten.



Gefahrenzonen und Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Bodenfunktionsbewertung

Dem noch nicht durch Siedlungstätigkeit beanspruchten Boden werden im Rahmen der Bodenfunktionsbewertung bestimmte Funktionen zugeordnet, die hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Gesamttraum zu bewerten sind.



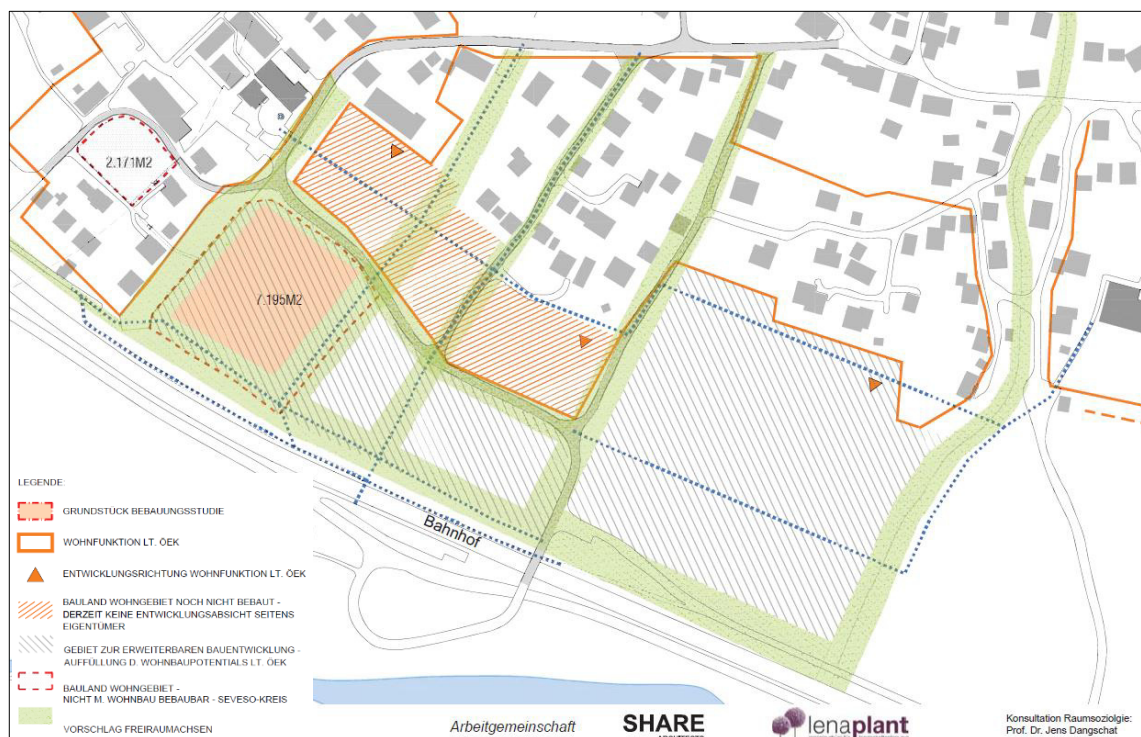
Bodenfunktionskarte (Quelle: KAGIS)

Der nördliche Teilbereich des Grundstücks Nr. 618, KG Weißenstein, dient der Reglerfunktion (blau), insbesondere dem Wasserhalt. Der südliche Teilbereich dient der Regler- oder Produktionsfunktion (braun). Hierbei wird die Funktion für den Wasserhaushalt durch die Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion ergänzt. Das südlich angrenzende Biotop ist der Standortfunktion (gelb), also der Pflanzengesellschaften, zugeordnet.

5. Masterplan „Dorfquartier Weißenstein“

Wie bereits erläutert wurde im Jahr 2022 ein umfangreicher Partizipationsprozess unter Einziehung der Bürgerschaft gestartet. Im Ergebnis wurde von der ARGE Share Architects und lenaplant der Masterplan „Dorfquartier Weißenstein“ (Stand: 22.12.2022) erarbeitet. Dessen Inhalte können wie folgt zusammengefasst werden:

- Dorf der Kurzen Wege (Ausbau des Wegenetzes, insbesondere zwischen Dorfzentrum und Bahnhofstasse)
- Sicherstellung und Verlängerung von Freiraumachsen (siehe Abbildung)
- Ausformulierung der „Dorfstraße“ (Neuorganisation Straßenquerschnitt)
- Gestaltung der Dorfplatzerweiterung
- Nachbarschaftsplatz im inneren des neuen Dorfquartiers (Treffpunkt)
- Große Bandbreite unterschiedlicher Wohnraumangebote
- Möglichkeit von gewerblichen Funktionen im Erdgeschoß



Konzept Freiraumachse (Quelle: Masterplan „Dorfquartier Weißenstein“)

6. Bebauungsstudie

Auf Grundlage des Masterplanes wurde die Bebauungsstudie/städtebaulicher Entwurf des Büros Lendarchitektur ZT GmbH (Stand: 23.04.2025) erarbeitet. Diese Studie bildet die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanung.



Lageplan (Quelle: Lendarchitektur ZT GmbH)

Auf dem rund 1 ha großen Gesamtgrundstück sollen rund 69 Wohnungen im leistbaren Segment errichtet werden. Geplant wird ein bedarfsgerechter Mix mit rund 38 Stück 2-Zimmer-Wohnungen, 25 Stück 3-Zimmer-Wohnungen und 6 Stück 4-Zimmer-Wohnungen. Rund die Hälfte des KFZ-Stellplatzbedarfes soll in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Bebauung gliedert sich in drei Gebäudegruppen, die zueinander so ausgerichtet sind, dass innenliegende Hofsituationen entstehen. An der nördlichen Grenze ist die niveaugleiche Anknüpfung zum Dorfplatz mit öffentlichem Charakter vorgesehen, wohingegen der innere Bereich halböffentlich bzw. durch private Hausgärten genutzt werden soll. Der südliche Teil wird dem Lärmschutzwall und einer öffentlichen Durchwegung vorbehalten.

Die Höhenentwicklung orientiert sich ausgehend von der nördlichen Dorfstraße (Gemeindestraße) unter Einbeziehung des bestehenden Geländesprungs. Die Bebauung wird mit 2 bis 5 Geschossen gegliedert. An der Dorfstraße im

Ortseingangsbereich wird mit einem 5-Geschoßer ein städtebaulicher Akzent geschaffen. Ansonsten ist die Bebauung 3-geschoßig, lediglich im Südwesten wird entsprechend den schalltechnischen Erfordernissen eine 2-geschoßige Bebauung vorgesehen.

Durch die Gebäudestellung wird eine Geschlossenheit der Anlage ausgedrückt, die sich von der umliegenden Einfamilienhausstruktur bewusst abhebt. Es entstehen im inneren Hofsituationen, die dem gewünschten Dorfkerncharakter gerecht werden. Gleichzeitig wird mittels Durchwegungen eine hohe Durchlässigkeit sichergestellt.

Nachbarschaftsplatz, multifunktionaler Platzbereich

Ein wesentlicher Bestand der Planung ist die Schaffung eines Platzbereiches im inneren des Dorfquartiers. Gemäß Planung des ausführenden Architekturbüros Lendarchitektur ZT GmbH wird dafür ein zentraler Platz vorgesehen (siehe orange/rot schraffierte Fläche im Lageplan auf S. 8). Die Platzfläche soll möglichst autofrei ausgestaltet werden. Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen in die Platzsituation derart integriert werden, dass sie die Aufenthaltsqualität und den Charakter des Platzes nicht negativ beeinflussen. Konkret kann dies z. B. durch eine bewusste Oberflächengestaltung, durch „zurückhaltende“ Parkplatzmarkierungen und über den Verzicht auf jegliche Carportlösung oder Stellplatz-Überdachungen im unmittelbaren Platzbereich gelingen.

6. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende Planung „Dorfquartier“ werden vom Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Weißenstein vom 14.09.2021, Zl. 031-3/01/2021, genehmigt mit Bescheid der BH Villach-Land vom 14.12.2021, Zl. VL3-BAU-505/2021 abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Nr. 618, KG 75217 Weißenstein, im Ausmaß von ca. 11.903 m².

§ 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt gemäß Umwidmungslageplan (Anlage 1). Die Baulandwidmung wird entsprechend der prägenden Umgebung und beabsichtigten Nutzung mit der Kategorie Wohngebiet festgelegt. Die südliche Teilfläche wird mit der grünlandspezifischen Widmung Immissionsschutzwall (ISW) belegt. Als spezifisch gilt die Errichtung eines Walls. Weiters sind in der Grünlandwidmung bauliche Anlagen erlaubt, die von der Kärntner Bauordnung ausgenommen sind (§ 2 Abs. 2 K-BO 1996). Dazu zählen u.a. Fuß- und Radwege

sowie Kinderspielflächen mit einer freien Fallhöhe bis zu 3 m Höhe und einer Gesamthöhe bis zu 4,50 m Höhe.

§ 3 Baustufen

Es werden 3 Baustufen festgelegt. Die erste Baustufe erfolgt im Norden, anschließend wird der südwestliche und zuletzt der südöstliche Teilbereich gebaut. Die Planung ist so ausgelegt, dass hinsichtlich Erschließung und Stellplatzbedarf jede Baustufe unabhängig voneinander errichtet werden kann.

Mit der nächsten Baustufe kann begonnen werden, wenn mit dem Bau der vorherigen tatsächlich begonnen wurde. Aufgrund von Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Kärntner Siedlungswerk ist die Umsetzung des Gesamtprojekts vertraglich sichergestellt.

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 9.000 m². Aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs der Gesamtanlage werden Grundstücksteilungen ausgeschlossen.

Anmerkung: Als Baugrundstück gilt ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze als Bauland gewidmetes Grundstück. Die als „Grünland“ festgelegten Grundstücksteile können in Rechnung gestellt werden, wenn die Flächen in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen (§ 2 Abs. 3 des Textlichen Bebauungsplanes).

§ 5 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Zur Festlegung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke findet die Geschoßflächenzahl (GFZ) Anwendung.

Die GFZ ist in § 47 Abs. 9 K-ROG 2021 geregelt: Sie ist das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstücks. Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Grundflächen aller Geschoße, die sich durch die äußeren Begrenzungen der Umfassungswände ergibt.

Es wird zur GFZ-Berechnung klargestellt, dass alle Grundflächen von Geschoßen innerhalb des Gebäudeumrisses zu berücksichtigen sind. Als Gebäudeumriss gilt die gesamte bauliche Kubatur, wie sie tatsächlich in Erscheinung tritt. Auch projektierte Grundflächen innerhalb des Gebäudeumrisses, wie Loggien, Passagen und Durchgänge sind hinzuzuzählen. Unberücksichtigt bleiben Vordächer, Balkone u.ä. bis zu einer Ausladung von 1,3 m (gemäß § 6 Abs. 2 lit. c) K-BV) sowie Terrassen, Außenstiegen, Rampen u.ä., sofern sie nicht durch Seitenwände oder sonstige Konstruktionen eingehaust werden, sodass von ihnen eine raumbildende Wirkung ausgeht. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile, sofern sie nicht als Geschoß gelten (Verweis zur Geschoßdefinition in § 6), haben bei der Berechnung außer Betracht zu bleiben.

Keller oder Tiefgeschoße, die mit ihrer Rohdeckenoberkante mehr als 0,5 m aus dem angrenzenden projektierten Gelände ragen, sind bei der GFZ-Berechnung zu berücksichtigen. Jener Teil des Geschoßes der vollständig unter Gelände liegt, kann

unberücksichtigt bleiben. Die Regelung entspricht sinngemäß den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplans, jedoch mit einem Herausragen der Rohdeckenoberkante mit mehr als 1,0 m. Die Reduktion wird dadurch begründet, dass im vorliegenden Bebauungsplan eine konkrete Planung vorliegt, die diesbezüglich keinen erweiterten Spielraum bedarf.

Abweichend vom Textlichen Bebauungsplan (GFZ 0,6 bei offener Bauweise) wird die GFZ auf 1,0 erhöht. Begründet wird dies durch die Umsetzung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes zur Schaffung eines Ortszentrums mit verdichteter Bebauung sowie durch die Ergebnisse des erarbeiteten Masterplans „Dorfquartier Weißenstein“. Die Realisierung der baulichen Dichte wird zusammen mit den übrigen Festlegungen dieser Verordnung, insbesondere hinsichtlich Höhenbeschränkung und Bauliniengefüge, derart gesteuert, dass sie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes entsprechen.

§ 6 Bauungsweise

Als zulässige Bauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

Die offene Bauweise wird in § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 geregelt: Die offene Bauweise liegt vor, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

§ 7 Geschoßanzahl, Bauhöhe

Die Höhenentwicklung wurde grundlegend aus den Ergebnissen des Masterplans „Dorfquartier Weißenstein“ entwickelt und durch die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens (ZT Kanzlei Dr. Steiner vom 18.12.2024) konkretisiert.

Festgelegt wird die 5-Geschoßigkeit im Nordosten, um einen städtebaulichen Akzent im Ortseingangsbereich zu schaffen. Die daran anschließende Bebauung wird auf 3 Geschoße und im Süden auf 2-Geschoße beschränkt. Gemäß § 5 Abs. 2b) des Textlichen Bebauungsplanes sind 3,5 Geschoße bei Wohnanlagen mit mindestens sechs Wohnungen zulässig.

Hinsichtlich der Lage im unteren Teil des Schwemmkogels, auf dem die Ortschaft Weißenstein liegt, wird die Höhenentwicklung auf natürliche Weise reduziert. Einschränkungen der Fernwirksamkeit bzw. Sichtbeziehungen zum Altort (Kirche) sind dadurch auszuschließen. Die betrifft ebenso die angrenzende Bestandsbebauung als auch die zu erwartende potenzielle Bebauung im Norden.

Neben der Festlegung zur Geschoßigkeit wird die Bauhöhe absolut mit Metern über Adria festgelegt. Dadurch wird sowohl die Einhaltung der schalltechnischen Vorgaben sichergestellt als auch etwaige Überhöhungen, die sich aus der leichten Hanglage ergeben könnten, verhindert.

Zur weiteren Klarstellung werden Abweichungen der maximalen Bauhöhe für notwendige technische Aufbauten festgelegt.

§ 8 Baulinien

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen (§ 48 Abs. 7 K-ROG 2021). Außerhalb von Baulinien sind nur bauliche Anlagen erlaubt, von denen keine raumbildende, gebäudeähnliche Wirkung ausgeht.

Die Baulinien für die Baukörper folgen strikt dem Bebauungskonzept, um die städtebaulichen Qualitäten des Entwurfs sicherzustellen. Im Südwesten des Planungsgebietes folgen die Baulinien den Grenzlinien der Lärmmessung gemäß schalltechnischen Gutachten der ZT Kanzlei Dr. Steiner vom 18.12.2024.

Ergänzend wurde im nordöstlichen Planungsgebiet eine Baulinie für das geplante Parkdeck festgelegt, um die Einfahrtssituation im Ortseingangsbereich entsprechend des städtebaulichen Entwurfs zu regeln.

Baulinien dürfen durch unterirdische Bauausführungen, insbesondere zur Errichtung von Tiefgaragen, überschritten werden. Weiters gelten Ausnahmen für Anlagen zur Freiflächengestaltung, Privatgärten und infrastrukturelle Einrichtungen.

§ 9 Dachformen

Zur Herstellung einer ruhigen Dachlandschaft, welche ein größtmögliches Einfügen in den sensiblen Orts- und Landschaftsraum unterstützt, wird die Festlegung der Flachdach- bzw. Pultdachform gewählt.

§ 10 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der bestehenden Gemeindestraße (Dorfstraße) durch eine zentrale Zufahrt im Nordosten. Über eine interne Erschließung werden die PKW-Stellplatzbereiche im inneren der Wohnanlage angebunden. Projektiert sind rund 111 PKW-Stellplätze, davon 58 in der Tiefgarage bzw. im Parkdeck, 12 auf dem Parkdeck, 36 in offener Weise auf den inneren multifunktionalen Platzbereich und 5 Längsparker entlang der Dorfstraße.

Die Freifläche im Norden soll als Dorfplatzerweiterung ohne PKW-Stellplätze ausgestaltet werden.

Abweichend von den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes (bei Mehrfamilienwohnhäuser 1,5 PKW-Stellplätze pro angefangene 50 m² Wohnnutzfläche und für jeweils 4 Wohneinheiten ein Besucherstellplatz) werden nunmehr 1,5 PKW-Stellplätze je Wohneinheit unabhängig der Wohnnutzfläche und des Bedarfs an Besucherstellplätzen festgelegt. Die geringfügige Reduktion des Stellplatzschlüssels wird durch die gute verkehrliche Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahnhaltestelle in ca. 100 m Entfernung) und die zentrale Lage im Ortskern Weißenstein begründet.

Für mögliche gewerblich-geschäftliche Nutzungen wird 1 PKW-Stellplatzbedarf je 70 m² Nutzfläche Geschäfts-, Ordinations- oder Büroraum entsprechend den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes festgelegt.

§ 11 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt auf grundlegende formale Qualitäten ab, um etwaige negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

§ 12 Gestaltung von Außenanlagen

Die Wohnanlage soll im Sinne des „Dorfquartier-Gedankens“ der Ortskern-erweiterung bzw. Schaffung eines Ortskernes dienen. Elemente des Dorfquartiers sind öffentlich zugängliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Der nördliche Platzbereich soll als Erweiterung des bestehenden Dorfplatzes entwickelt werden. Die inneren Platzbereiche sollen als halböffentliche Bereiche ausgestaltet werden. Zwischen den Baukörpern sind Durchgänge geplant, die eine maximale fußläufige Vernetzung gewährleisten. Im Südwesten ist eine öffentliche Durchwegung in Richtung Bahnhaltestelle vorgesehen.

Die Gesamtanlage soll intensiv begrünt werden. Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Grundlegend ist ein einheitliches Erscheinungsbild in der Freiflächengestaltung anzustreben.

Es wird empfohlen im Rahmen des Bauverfahrens ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

§ 13 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Nutzungen werden nach § 18 K-ROG 2021 (Bauland Wohngebiet) festgelegt.

Der südwestliche Teilbereich des Planungsgebiet wird als Grünland-Immissionsschutzwall ausgewiesen. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass neben der Wallaufschüttung auch die Errichtung eines Weges und eines Kinderspielplatzes (i.S. der Ausnahmen von der Kärntner Bauordnung nach § 2 Abs. 2 K-BO 1996)) erlaubt sind.

§ 14 Immissionsschutz

Im Rahmen des Widmungsverfahren wurde ein schalltechnisches Gutachten der ZT Kanzlei Dr. Steiner vom 18.12.2024 erarbeitet, welches die Feststellung der Widmungskonformität bzw. Darstellung von Maßnahmen zur Erlangung der Widmungskonformität zum Inhalt hat. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Verordnung. Dessen Aussagen wurden in den vorliegenden Paragrafen zum Immissionsschutz eingearbeitet.

§ 15 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.