



Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg

vom 14. September 2022, Zl. 031-3/TBPL/2022-1,

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Teilbebauungsplan Zentrum Wernberg“ neu verordnet wird.

Aufgrund des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke .200, 266/5, 266/6, 266/7, 266/8, 270/1, 271/12, alle KG Wernberg I, im Gesamtausmaß von 42.212 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden:
 - der Lageplan zur Flächenwidmung (Anlage 1),
 - die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2)
- (3) Soweit in dieser Verordnung keine anders lautenden Festlegungen erfolgen, sind für den Planungsbereich dieser Verordnung die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Wernberg, Zl. 31-3/I/2012 vom 06.12.2012 idgF anzuwenden.

II. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 Flächenwidmung

- (1) Im Planungsgebiet bestehen die Widmungen Bauland Geschäftsgebiet im Ausmaß von 19.203 m², Allgemeine Verkehrsfläche im Ausmaß von 2.681 m² und Bauland Sondergebiet – Altenwohnheim/Sozialzentrum im Ausmaß von 20.328 m².
- (2) Die rechtskräftige Flächenwidmung wird in der Anlage 1 (Lageplan zur Flächenwidmung) dargestellt.

III. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße und Begrenzung der Baugrundstücke

- (1) Für die einzelnen Verordnungsbereiche (VB) werden folgende Mindestgrößen der Baugrundstücke festgelegt:

VB 1:	5.000 m ²
VB 2:	5.000 m ²
VB 3:	3.000 m ²
VB 4:	500 m ²
VB 5A:	500 m ²
VB 5B:	500 m ²
VB 6:	500 m ²
VB 7:	500 m ²
VB 8:	500 m ²
VB 9:	2.000 m ²
VB 10:	2.000 m ²

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt
- (2) Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Grundstücksfläche.
- (3) Für die einzelnen Verordnungsbereiche (VB) werden folgende Geschossflächenzahlen festgelegt:

VB 1:	GFZ max. 1,0
VB 2:	GFZ max. 1,0
VB 3:	GFZ max. 1,0
VB 4:	GFZ max. 1,7
VB 5A:	GFZ max. 1,7
VB 5B:	GFZ max. 1,7
VB 6:	GFZ max. 1,2
VB 7:	GFZ max. 1,0
VB 8:	GFZ max. 1,2
VB 9:	GFZ max. 1,0
VB 10:	GFZ max. 1,0

- (4) Bei der Bemessung der GFZ sind untergeordnete Bauteile gemäß § 5 K-BV sowie Arkaden auf Erdgeschossenebene, Balkone, überdachte Terrassen,

Tiefgaragen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Fahrradabstellplätze, Müllplätze udgl. nicht zu berücksichtigen.

§ 5 Bebauungsweise

- (1) Für die einzelnen Verordnungsbereiche (VB) werden folgende Bebauungsweisen festgelegt:

VB 1: offen, halboffen
VB 2: offen, halboffen
VB 3: offen, halboffen
VB 4: offen, halboffen, geschlossen
VB 5A: offen, halboffen, geschlossen
VB 5B: offen, halboffen, geschlossen
VB 6: offen, halboffen, geschlossen
VB 7: offen, halboffen, geschlossen
VB 8: offen, halboffen, geschlossen
VB 9: offen, halboffen, geschlossen
VB 10: offen

§ 6 Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bzw. durch eine Mindest- und eine maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.
- (2) Als Bezugshöhen sind heranzuziehen: Die vorgegebene Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (E00, Eingangshöhe) und die Oberkante der Attika bei Flachdächern bzw. die oberste Dachkante bei Pultdächern.
- (3) Für die einzelnen Verordnungsbereiche (VB) werden folgende Bauhöhenbestimmungen und absolute Eingangshöhen (m.ü.A.) festgelegt:
- VB 1: EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,00m, E00: 578,10m
VB 2: K + EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,00m, E00: 578,10m
VB 3: EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,00m, E00: 575,40m
VB 4: EG + 1. OG + 2. OG + D, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 14,50m, E00: 575,40m
VB 5A: EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,50m, E00: 575,40m
VB 5B: EG + 1. OG + D, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,50m, E00: 575,40m
VB 6: EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,50m, E00: 575,40m
VB 7: EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,50m, E00: 576,80m
VB 8: EG + 1. OG + 2. OG, h_{\min} : 6,00m, h_{\max} : 11,50m, E00: 578,30m
VB 9: EG + 1. OG, h_{\min} : 5,00m, h_{\max} : 9,00m, E00: 578,30m
VB 10: EG + 1. OG, h_{\max} : 7,00m, E00: 573,20m
- (4) Eine Abweichung von den absoluten E00-Höhen um +/- 0,40m ist möglich, wenn dies bautechnisch oder nutzungstechnisch begründet werden kann.

- (5) Ein Dachgeschoss ist ein Geschoss, das innerhalb der definierten Fläche der „Baulinie ohne Anbauverpflichtung für Dachgeschosse“ gemäß der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) zu liegen kommt und die definierte max. Gebäudehöhe nicht überschreitet.
- (6) Bauteile, welche aus technischen Gründen das Dach überragen (z.B. Entlüftungsanlagen, Aufzugs-Überfahrten (Schachtkopf) o. ä.) sind von den Bestimmungen des § 6, Abs. (3) ausgenommen.
- (7) Hinweisschilder zu Werbezwecken und Werbepylone dürfen eine maximale Höhe von 9,00 m (ausgehend vom projektierten Gelände) nicht überschreiten.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt ausgehend von der B 83 Kärntner Straße über die neu angelegte, u-förmige Erschließungsstraße.
- (2) Die Mindestparzellenbreite der Haupteerschließungsstraße beträgt 8,00 m.
- (3) Der entstehende Platzbereich zwischen VB 4, VB 5A/B und VB 6 und dessen Zufahrten ist multifunktional und damit niveaugleich auszubilden (keine Gehsteige, keine Hochbordleisten).
- (4) Die Durchgänge auf Erdgeschossenebene in den Verordnungsbereichen VB 4 und VB 7 müssen eine Mindestbreite von 4,50 m aufweisen.
- (5) Der Durchgang auf Erdgeschossenebene in VB 7 kann innerhalb des VB 7 verschoben werden.
- (6) Für Wohnungen bis 70 m² Wohnnutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (7) Für Wohnungen über 70 m² Wohnnutzfläche sind zwei PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- (8) Die PKW-Abstellplätze sind am Grundstück oder in einer Entfernung von bis zu 150 m außerhalb des Grundstücks nachzuweisen.
- (9) Für alle übrigen Bauwerke richtet sich die Anzahl der notwendigen Standplätze nach Art, Lage, Größe und Verwendung des Bauvorhabens und wird im Rahmen des Bauverfahrens festgelegt.

§ 8

Baulinien

- (1) Im Planungsgebiet werden unterschiedlich wirksame Baulinien festgelegt:

- (a) Baulinien ohne Anbauverpflichtung
 - (b) Baulinien mit Anbauverpflichtung im Erdgeschoss: Der Anbau des Erdgeschosses an die Baulinie ist verpflichtend. Bei der Errichtung von Arkaden im Erdgeschoss sind deren Tragsäulen an die Baulinie für Arkaden zu setzen.
Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.
 - (c) Baulinien ohne Anbauverpflichtung für das Dachgeschoss (VB 4, 5B)
 - (d) Baulinien ohne Anbauverpflichtung für Arkaden, Balkone und sonstige Gebäudeteile ab dem 1. OG: Balkone und sonstige Gebäudeteile ab dem 1. OG können an diese Baulinie gesetzt werden.
Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.
- (2) Untergeordnete Bauteile und Bauwerke wie Müllinseln, Stufenanlagen, Rampen mit teilweiser Überdachung, Stützmauern, Bauwerke im Zuge der Errichtung einer zentralen Bushaltestelle, bauliche Anlagen zur Garten- und Freiraumgestaltung, Hinweisschilder zu Werbezwecken, Werbepylone u.ä. können auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
 - (3) Unterirdische Bauteile wie Tiefgaragen, Lichtschächte, Kabelkanäle udgl. können auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
 - (4) An die Baulinien kann mit dem aufgehenden Mauerwerk eines Gebäudes herangebaut werden.
 - (5) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 9 Dachformen

- (1) Im gesamten Planungsgebiet sind als Dachform das Flachdach und das Pultdach zugelassen.
- (2) Untergeordnete Bauteile und Bauwerke, wie Müllinseln, bauliche Anlagen zur Garten- und Freiraumgestaltung u.ä. sind von den Bestimmungen des §9, Abs. (1) ausgenommen.

§ 10 Grüngestaltung

- (1) Flächen, die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) mit einem Bepflanzungsgebot belegt sind, müssen maßgeblich eingegrünt werden.
- (2) Die Grüngestaltung in den Verordnungsbereichen 4, 5A, 5B und 6 wird über den Bepflanzungsplan geregelt. Die Inhalte des Bepflanzungsplanes sind verpflichtend umzusetzen.

- (3) Abweichend von der Art der Pflanzen lt. Bepflanzungsplan können auch ähnliche Bäume, Sträucher oder Stauden gepflanzt werden. Diese müssen jedoch in Größe und Wirkung den Vorgaben des Bepflanzungsplans entsprechen.
- (4) Die Situierung der einzelnen Laubbäume sowie der Stauden- und Sträucher- rabatten kann, wenn es aus technischen Gründen erforderlich ist, von den Darstellungen im Bepflanzungsplan abweichen.

§ 11

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die Nutzung der im Planungsgebiet entstehenden Gebäude hat gemäß den verordneten Widmungen zu erfolgen.
- (2) In den Verordnungsbereichen 5B, 6, 9 und 10 (Baubereiche im unmittelbaren Nahbereich zur durchführenden B 83 Kärntner Straße) sowie in den Erdgeschosszonen der Verordnungsbereiche 4, 5A, 7 und 8 sind Wohnnutzungen nicht erlaubt. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 12

Lärmschutz

- (1) Aufgrund der vorherrschenden Lärmbelastung im Bezug zu den erlaubten Wohnnutzungen und den Nutzungen als Senioren-Wohnanlage wird für diese Gebäude und Gebäudeteile als indirekter Lärmschutz eine mindesterforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen gemäß OIB-Richtlinie 5 (Ausgabe April 2019, Kap. 2.2.3 – Tabelle: Mindesterforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen) vorgeschrieben.
- (2) In den Verordnungsbereichen VB 1, VB 2, VB 3, VB 4, VB 7 und VB 8 beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht für die mindesterforderliche Schalldämmung von süd-, west- und ostseitigen Außenbauteilen von Wohnbereichen 55 db.
- (3) Im Verordnungsbereich 5A beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel Nacht für die mindesterforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen von Wohnbereichen:
 - Fassade Süd: 56 db
 - Fassade West: 54 db
 - Fassade Ost: 52 db

§ 13

Baugestaltung

- (1) Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden und Bauwerken ist zu berücksichtigen:

- (a) Formal reduzierte Gebäudeformen mit einfacher Formensprache und Verzicht auf dominierende Dekorationselemente
 - (b) Durchgehendes Flugdach- oder Arkadenkonstruktion in den Verordnungsbereichen 4, 5A, 5B, 6 und 7
- (2) Bei der äußeren Gestaltung von Gebäuden und deren Außenanlagen ist zu berücksichtigen:
- (a) Vorzugsweise Putzfassade
 - (b) Hauptfarbe (0-Farbe) für Putzfassaden und wesentliche Fassadenelemente: heller warmgrauer bis beiger Farbton. Eisengrau bis Anthrazit zur Akzentuierung. Im Rahmen des Bauverfahrens ist eine Farbbemusterung durchzuführen.
 - (c) Der Einsatz von intensiven Farbtönen (z.B. Farbtöne des jeweiligen Firmenlogos) ist möglich. Der Anteil der Fassadenflächen mit intensiver Farbgebung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und darf max. 10 % der jeweiligen Fassadenseite betragen. Dunklere Farbtöne, welche zur Gliederung der Baukörper dienen, werden nicht als „intensive Farbtöne“ gewertet.
 - (d) Pflaster- und Plattenbeläge im Außenbereich sind mit frost- und tausalzfesten Naturstein- oder Kunststeinmaterialien herzustellen.
- (3) Flugdach- oder Arkadenkonstruktionen im Eingangsbereich der Geschäftsflächen sind generell in einer Mindestbreite von 3,00 m auszuführen.
- (4) Sonnenenergieanlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind bei Pultdächern möglichst dachparallel auszuführen und dürfen bei Flachdachvarianten die Attikaoberkante um max. 0,50 m überragen.

IV. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 14 Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Wernberg in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Teilbebauungsplan Zentrum Wernberg“ (Verordnung vom 12.11.2015, Zl. 031-2/III/2015) außer Kraft.

Wernberg, am 14. September 2022

Die Bürgermeisterin:

Doris Liposchek