



## Gemeindeamt Wernberg

# Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg  
vom 03.04.2024, Zahl: 031-3/TBPL/2023-4,  
genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung  
vom 02.08.2024, Zahl: RO-129-2849/2024-14,  
mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung  
„Sparmarkt-Neuverordnung“ erlassen wird

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

### 1. Abschnitt (Allgemeines)

#### § 1

##### Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke Nrn. 444/1 tlw., 446/6, 446/7 tlw., 446/8, 446/9, 1210/1 tlw., alle KG Wernberg I, mit einer Gesamtfläche von 15.075 m<sup>2</sup>.
- (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

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg wird insofern geändert, als unter dem Punkt  
14/2023 die Umwidmung der Grundparzelle 446/8, KG Wernberg I, mit einer Fläche von 6.659 m<sup>2</sup>, von derzeit Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie I in Bauland Geschäftsgebiet festgelegt wird.

- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Verordnung bleiben die übrigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg unverändert.

### **3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

#### **§ 3**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im Bebauungsbereich 1 mit 6.600 m<sup>2</sup> und in den Bebauungsbereichen 2 und 3 mit 900 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### **§ 4**

##### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Im Bebauungsbereich 1 wird eine GFZ von max. 1,0 festgelegt.
- (3) Im Bebauungsbereich 2 wird eine GFZ von max. 2,0 festgelegt.
- (4) Im Bebauungsbereich 3 wird eine GFZ von max. 1,5 festgelegt.

#### **§ 5**

##### **Bebauungsweise**

- (1) Im Bebauungsbereich 1 wird die offene Bebauungsweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 festgelegt.
- (2) In den Bebauungsbereichen 2 und 3 werden die offene und die halboffene Bebauungsweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 2-3 K-ROG 2021 festgelegt.

#### **§ 6**

##### **Geschoßanzahl und Bauhöhe**

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschoßanzahl und die max. Gebäudehöhe bestimmt.
- (2) Als max. Geschoßanzahl im Bebauungsbereich 1 wird ein Vollgeschoß festgelegt.
- (3) Als absolute Höhe FOK E00 im Bebauungsbereich 1 wird die Höhe 573,50 m üdM +/- 50 cm festgelegt.
- (4) Als max. Gebäudehöhe im Bebauungsbereich 1 werden 8,00 m (Oberkante Attika, gemessen ab FOK E00) festgelegt.
- (5) Als max. Geschoßanzahl im Bebauungsbereich 2 werden fünf Vollgeschoße festgelegt (Erdgeschoß und vier Obergeschoße).
- (6) Als min. Geschoßanzahl im Bebauungsbereich 2 werden vier Vollgeschoße festgelegt (Erdgeschoß und drei Obergeschoße).

- (7) Als max. Gebäudehöhe im Bebauungsbereich 2 (max. Traufenhöhe bzw. max. Oberkante Attika) werden 17,50 m ab FOK E00 festgelegt.
- (8) Als absolute Höhe FOK E00 im Bebauungsbereich 2 wird die Höhe 575,00 m üdM +/- 50 cm festgelegt.
- (9) Als max. Geschoßanzahl im Bebauungsbereich 3 werden vier Vollgeschoße festgelegt (Erdgeschoß und drei Obergeschoße).
- (10) Als min. Geschoßanzahl im Bebauungsbereich 3 werden drei Vollgeschoße festgelegt (Erdgeschoß und zwei Obergeschoße).
- (11) Als max. Gebäudehöhe im Bebauungsbereich 3 (max. Traufenhöhe bzw. max. Oberkante Attika) werden 14,00 m ab FOK E00 festgelegt.
- (12) Als absolute Höhe FOK E00 im Bebauungsbereich 3 wird die Höhe 574,00 m üdM +/- 50 cm festgelegt.
- (13) Als Regelgesamtgeshoßhöhe in den Bebauungsbereichen 2 und 3 wird max. 3,50 m festgelegt. Erdgeschoße können eine Konstruktionshöhe von max. 4,50 m aufweisen, die höchstzulässige Gesamthöhe des Bauwerkes darf dadurch jedoch nicht überschritten werden.
- (14) Bauteile, welche aus technischen Gründen das Dach überragen (z. B. Entlüftungsanlagen) können die max. zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

## **§ 7**

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

- (1) Für die fahrwegmäßige Haupterschließung des Planungsgebietes wird eine 10,00 m breite Fahrwegparzelle im Westen und im Süden des Planungsgebietes festgelegt.
- (2) Für die Realisierung eines Geh- und Radweges ist nordseitig des Planungsgebietes ein mindestens 4,00 m breiter Grundstreifen vorzusehen.
- (3) Eine weitere Fußwegverbindung wird auf Erdgeschoßebene zwischen den Bebauungsbereichen 1 und 2 bzw. zwischen den Bebauungsbereichen 2 und 3 festgelegt.
- (4) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.

- (3) Bei offener Bauweise in den Bebauungsbereichen 2 und 3 beträgt der Mindestabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze (Bauwich) – unabhängig von der Höhe der entstehenden Gebäude - jeweils 3,00 m.
- (4) Nordseitig des Planungsgebietes ist das Übertagen der Baulinie für eine Überdachung des vorbeiführenden Geh- und Radweges erlaubt. Es ist dabei eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m vorzusehen.
- (5) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

## **§ 9**

### **Dachform**

- (1) Im Bebauungsbereich 1 ist als Dachform ausschließlich das Flachdach zulässig.
- (2) In den Bebauungsbereichen 2 und 3 sind als Dachformen das Flachdach, das Satteldach, das Pultdach und das Walmdach zulässig.

## **§ 10**

### **Gestaltung von Außenanlagen**

Oberirdische Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) werden mit einem Bepflanzungsgebot belegt. Die Bepflanzung der Parkplätze hat mit heimischen und hochstämmigen Laubbäumen mit einer maßgeblichen Beschattungswirkung zu erfolgen. Darüber hinaus sind in den restlichen Freiflächen heimische Blütensträucher und Blütenstauden an geeigneter Stelle punktuell oder flächig vorzusehen.

## **§ 11**

### **Einfriedungen**

Einfriedungen (Zaunsockel, Zäune, Lärm- und Sichtschutzwände) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren.

## **§ 12**

### **Art der Nutzung von Gebäuden**

- (1) Die Nutzung der im Planungsgebiet entstehenden Gebäude hat gemäß der Widmung Bauland Geschäftsgebiet zu erfolgen.
- (2) Im Bebauungsbereich 1 ist ein Einkaufszentrum der Kategorie I mit einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von höchstens 1.098,9 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)**

##### **§ 13**

##### **Inkrafttreten**

- (1) Diese 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 „Sparmarkt“, Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg vom 10.10.2008, Zl. 31-2/VI/2008, außer Kraft.

Wernberg, am 05.08.2024

Die Bürgermeisterin:

Doris Liposchek