



Gemeindeamt Wernberg

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg
vom 10.07.2025, Zahl: 031-2/TBPL/2023-1,
genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung
vom 21.10.2025, Zahl: 15-RO-129-35873/2025-17,
mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Zentrum West“
erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 –
K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021, idF 17/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 217/1, 217/2, 217/4, 219 sowie Teilflächen aus 220/1 und 266/1, alle KG 75456 Wernberg I, im Ausmaß von ca. 16.757 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerische Darstellung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1 – Umwidmungslageplan) sowie die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg wird insofern geändert, als unter dem Punkt

- 5a/2023 die Umwidmung des Grundstücks Nr. 217/2 (1.402 m²) und 219 (2.490 m²), beide KG 75456 Wernberg I, von Bauland Dorfgebiet in Bauland Geschäftsgebiet im Ausmaß von insgesamt ca. 3.892 m²,

- 5b/2023 die Umwidmung des Grundstücks Nr. 217/4 (832 m²) und Teilflächen aus Grundstücken Nr. 217/1 (4.199 m²), 220/1 (237 m²) und 266/1 (1.710 m²), alle KG 75456 Wernberg I, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Geschäftsgebiet im Ausmaß von insgesamt ca. 6.978 m²,
- 5c/2023 die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 217/1, KG 75456 Wernberg I, von Bauland Dorfgebiet Aufschließungsgebiet in Bauland Geschäftsgebiet im Ausmaß von ca. 4.843 m²,
- 5d/2023 die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstücken Nr. 217/1 (724 m²), 220/1 (155 m²) und 266/1 (165 m²), alle KG 75456 Wernberg I, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche im Ausmaß von insgesamt ca. 1.044 m²,
- festgelegt wird.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem allgemein öffentlichen Interesse dienen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ergibt sich aus der Geschößflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,7.
- (3) Alle innerhalb des Gebäudeumrisses befindlichen Grundflächen von Geschößen einschließlich jener von Garagen und Nebengebäuden sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen sind Überdachungen von Tiefgaragen, Zu- und Abfahrten, Müllsammel- und Fahrradabstellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) in Leichtkonstruktion.
- (4) Die Grundflächen von Dachgeschößen, die Höhen von über 1,60 m gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante aufweisen, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (5) Die Grundflächen von Kellergeschoßen, deren fertige Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschößes an irgendeiner Stelle mehr als 1,50 m aus dem unmittelbar anschließenden Urgelände ragt, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als zulässige Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

§ 6

Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die zulässigen Höhen werden durch die Festlegung einer maximalen Geschoßanzahl und einer maximalen Bauhöhe bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl ist aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.
- (3) Als Dachgeschoß gelten Geschoße, wenn die Kniestockhöhe – das ist der Abstand zwischen der fertigen Fußbodenoberkante und der Fußpfettenoberkante – kleiner gleich 1,60 m ist und deren Grundflächen gemäß § 4 Abs. 4 weniger als 75 % der darunter liegenden Bruttogeschoßfläche beträgt.
- (4) Ein Dachgeschoß kann auch als Terrassengeschoß ausgebildet werden, wenn dessen Außenwände gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschoßes allseitig um mindestens 1,50 m zurückversetzt sind.
- (5) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 12,00 m gemessen vom angrenzenden Urgelände bis zur Oberkante der Attika bzw. der Oberkante des Firstes.
- (6) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. 5 dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen u. ä., die realisierte Bauhöhe punktuell um das technisch notwendige Maß überschreiten.

§ 7

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, Kinderspielflächen, Einfriedungen, Müllsammelstellen, Zufahrten, Tiefgaragen und unterirdische Bauteile der notwendigen Infrastruktur.
- (3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 8

Dachformen

- (1) Als zulässige Dachform wird das Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdach festgelegt.
- (2) Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 30°.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt ausgehend von der Landesstraße B83 bzw. der Gemeindestraße (Wernberger Straße, Grundstück Nr. 266/6, KG 75456 Wernberg I) über eine neu zu errichtende Verkehrsfläche mit Verbindung zum Gartenweg (Grundstück Nr. 1228/2, KG 75456 Wernberg I).
- (2) Die Mindestparzellenbreite der Erschließungsstraße beträgt 6,00 m.
- (3) Der Verlauf der Verkehrsfläche ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.
- (4) Die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Abstellplätze wird wie folgt festgelegt:
 - 2,0 Stellplätze je Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
 - 2,0 Stellplätze je Wohneinheit bei Mehrfamilienhäuser – Zusätzlich sind 10 % der Gesamtstellplätze als Besucherstellplätze, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl, vorzusehen
 - 1,0 Stellplatz je 35 m² Verkaufs-, Geschäfts- oder Bürofläche
 - 1,0 Stellplatz je 100 m² Nutzfläche für Produktionshallen oder Werkstätten
- (5) Die Abstellflächen von Stellplatzanlagen mit mehr als 4 PKW-Abstellplätzen sind mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Behindertenparkplätze.
- (6) Vor Garageneinfahrten, Zufahrtstoren und Schrankenanlagen ist zur Straßengrundgrenze ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum freizuhalten.
- (7) Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

§ 10

Baugestaltung

- (1) Fassaden sind vorzugsweise mit Putz in gedeckten Farbtönen auszugestalten. Intensive Farbtöne sind nur zur Verwendung des eigenen Firmenlogos im Ausmaß von maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
- (2) Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind sämtliche Dachdeckungsmaterialien in matter oder entspiegelter Ausführung zu wählen. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- (3) Flach- und Pultdächer, sofern sie nicht durch technische Aufbauten oder Oberlichter bedeckt werden, sind ab einer Dachfläche von über 200 m², extensiv zu begrünen und/oder für Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen. Module von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen dürfen aufgeständert nur in einem Abstand von mindestens 2,00 m zur Attika Innenkontur und maximal 1,00 m die Attika-Oberkante überragend errichtet werden.
- (4) Die Anbringung aufgeständerter Werbeanlagen auf Dachflächen von Gebäuden ist nicht zulässig.
- (5) Die Errichtung freistehender Werbepylone ist unzulässig.

§ 11

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Das Mindestausmaß der Grünflächen wird mit 30 % der Größe des Baugrundstücks festgelegt.
- (2) Freiflächen sind gärtnerisch unter Verwendung von heimischen bzw. standortgerechten Pflanzmaterials auszugestalten. Bei der Bepflanzung von Grundstücken mit ausschließlich geschäftlich gewerblichen Funktion ist je 150 m² Freifläche mindestens ein heimischer Baum (Ho.mB/Co, 18/20) nachzuweisen.
- (3) Je angefangene 6 PKW-Abstellplätze ist mindestens ein heimischer Baum (Ho.mB/Co, 18/20) innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.
- (4) Einfriedungen sind mindestens zu drei Viertel transparent und in einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m auszubilden. Innerhalb der Sichtweiten von Kreuzungsbereichen sind Einfriedung in der Gesamthöhe auf maximal 1,00 m zu beschränken.

§ 12

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 21 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021, idF LGBl Nr. 17/2025 (Bauland Geschäftsgebiet) festgelegt.
- (2) In einem Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße B83 sind Wohnnutzungen nicht erlaubt.

§ 13

Lärmschutz

- (1) Auf Grundstücken mit ausschließlich geschäftlich gewerblichen Funktion sind PKW-Abstellplätze sowie An- und Ablieferungszonen gegenüber angrenzenden Wohnnutzungen abgewandt zu situieren oder baulich einzuhausen.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches ist der bauliche Schallschutz gemäß den Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 nachzuweisen und entsprechend umzusetzen.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 14

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.

Wernberg, am 22. Oktober 2025

Die Bürgermeisterin:

Doris Liposchek