



Gemeindeamt Wernberg

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg
vom 15.04.2026, Zahl: 031-3/TBPL/2023-2,
genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung
vom 07.08.2026, Zahl: 07-RO-129-54814/2016-11,
mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Umberg Süd“
erlassen wird

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

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für Teilflächen aus Grundstück Nr. 171, KG 75451 Umberg, im Ausmaß von ca. 7.000 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 Gemeinde Wernberg wird insofern geändert, als unter dem Punkt

01/2023 die Umwidmung von Teilflächen des Grundstücks Nr. 171, KG 75451 Umberg, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Dorfgebiet, im Ausmaß von ca. 7.000 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 Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,7.
- (3) Alle innerhalb des Gebäudeumrisses befindlichen Grundflächen von Geschoßen einschließlich jener von Garagen, Nebengebäuden Winter- und Sommergärten und Flugdächer sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen sind Überdachungen von Müllsammel- und Fahrradabstellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) in Leichtkonstruktion.
- (4) Die Grundflächen von Dachgeschoßen, 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 Geschoßes an irgendeiner Stelle mehr als 1,50 m aus dem unmittelbar anschließenden Gelände ragt, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

§ 5

Bebauungsweise

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 maximalen Bauhöhe bestimmt.
- (2) Geschoßhöhen von mehr als 4,00 m sind als zwei Geschoße zu zählen.
- (3) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen festgelegt.
- (4) Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit der maximalen Attika- oder Firstoberkante (=Höchsthöhe) über Niveau des Urgeländes bestimmt.
- (5) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 9,00 m gemessen vom angrenzenden Urgelände bis zur 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 bis zu 1,50 m überschreiten.

§ 7

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Ausgenommen von Abs. (1) sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, Poolanlagen, Einfriedungen, Müllsammelstellen sowie Zufahrten und unterirdische Bauteile der notwendigen Infrastruktur. Bei Garagen, Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Flugdachkonstruktionen mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis maximal 3,00 m (maximale Firsthöhe 3,50 m), gemessen vom Urgelände und einer Länge von max. 9,00 m entlang einer Grundstücksgrenze, wird der Abstand zur Grundgrenze mit mindestens 1,00 m festgelegt, auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden.
- (3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 8

Dachformen

- (1) Als zulässige Dachform wird das Walmdach festgelegt.
- (2) Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 30°.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über das angrenzende gemeindliche Wegenetz (Umberger Straße) Grundstück Nr. 549, KG 75451 Umberg, und ist über private Stichstraßen zu erschließen.
- (2) Die Mindestgrundstücksbreite der Stichstraßen beträgt 6,00 m und ist am Ende mit einem Umkehrplatz in einer Mindestbreite von 12,00 m und einem Ausmaß von ca. 150 m² auszuführen.
- (3) Die Zufahrt zu Baugrundstücken ist nur von den Stichstraßen zulässig.
- (4) Die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Abstellplätze wird mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.
- (5) Vor Garageneinfahrten, Zufahrtstoren und Schrankenanlagen ist zur Straßengrundgrenze ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum freizuhalten.
- (6) Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

§ 10

Baugestaltung

Sämtliche Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt (nicht glänzend) sein.

§ 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.
- (3) Geländeänderungen sind nur im Rahmen der notwendigen Bauplatzschaffung zulässig. Stützmauern, Steinschichtungen, bewehrte Erde u.ä. sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- (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

Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 17 Abs. 1 Z 1 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 (Bauland Dorfgebiet) festgelegt.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 13

Inkrafttreten

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 11. August 2026

Die Bürgermeisterin:

Doris Liposchek