

AUSFERTIGUNG

STADTGEMEINDE WOLFSBERG

A-9400 Wolfsberg/Kärnten | Rathausplatz 1 | Postfach 14
Telefon +43 (0) 4352 537-0 | Telefax +43 (0) 4352 537-298
e-mail stadt@wolfsberg.at | www.wolfsberg.at



Genehmigt mit Bescheid vom 4.3.20

Zl. 3.Ro-

131-1/30-2020

VERORDNUNG

Amt der Kärntner Landesregierung

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 29. April 2020, Zahl: 032-01-8955/2019, mit welcher für die Parz. Nr. 480/1 (T), 480/5 (T) und 480/16 je KG 77210 Hattendorf im Gesamtausmaß von 17.700 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für das Areal „Pollheim I“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. 23/1995, idF LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

I. Abschnitt – Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die als Planungsgebiet gekennzeichneten Flächen in der zeichnerischen Darstellung (Plannummer 18032-TBPL, Anhang 4).
- (2) Die im „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde Wolfsberg (Verordnung vom 18.5.2006, Zahl: 030-02-4006/2006, in der geltenden Fassung vom 15.12.2008, Zahl: 030-02-12414/2008) festgelegten Bestimmungen bleiben aufrecht, sofern in der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung keine anderen Regelungen verordnet werden.
- (3) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die Umwidmungslagepläne 55/2017 (Anhang 1), 56/2017 (Anhang 2) und 57/2017 (Anhang 3) sowie die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes „Pollheim I“ (Anhang 4) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

II. Abschnitt – Flächenwidmung

§ 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg wird, wie folgt geändert:

55/2017

Umwidmung von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen“ in „Bauland Wohngebiet“, Gst. Nr. 480/1 tlw., KG Hattendorf, insgesamt 10.798 m²

56/2017

- a) Umwidmung von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen“ in „Allgemeine Verkehrsfläche“, Gst. Nr. 480/1 tlw. (2.934 m²), Gst. Nr. 480/5 tlw. (141 m²), beide KG Hattendorf, insgesamt 3.075 m²
- b) Umwidmung von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen“ in „Grünland Parkplatz“, Gst. Nr. 480/1 tlw., KG Hattendorf, insgesamt 1.100 m²
- c) Umwidmung von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen“ in „Grünland Versickerungsbecken“, Gst. Nr. 480/1 tlw., KG Hattendorf, insgesamt 2.382 m²

57/2017

Umwidmung von „Bauland Wohngebiet“ in „Allgemeine Verkehrsfläche“, Gst. Nr. 480/16, KG Hattendorf, insgesamt 345 m²

III. Abschnitt – Bebauungsbedingungen

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im gesamten Planungsgebiet mit 700 m² festgelegt.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und sonstige Bauwerke (z.B. Trafo, Bioinsel udgl.).

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im gesamten Planungsgebiet wird mit 0,5 festgelegt.
- (3) Flächen in Keller- und Dachgeschossen, die als Wohn-, Aufenthalts- oder Betriebsräume - ausgenommen Lagerräume - dienen, werden in die Berechnung der GFZ miteinbezogen.
- (4) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Carports und Flugdächer (überdachte Flächen gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind begrünte Überdachungen von Tiefgaragen sowie die dazugehörigen Abfahrten, überdachte Müllsammel- und Fahrradabstellplätze u. ä.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird die offene und die halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.

- (3) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Haupt- oder Nebengebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze bzw. am Nachbargebäude angebaut, sonst jedoch freistehend errichtet werden, wobei min. 50 % des Nebengebäudes mit dem Hauptgebäude verbunden sein muss.
- (4) Eine halboffene Bebauungsweise ist dann zulässig, wenn die Bebauung von zwei betroffenen Baugrundstücken gleichzeitig erfolgt. Jedenfalls sind beide Bauvorhaben gleichzeitig zu beantragen und die Bauverfahren zeitlich parallel abzuhandeln.
- (5) Bei der Errichtung von Gebäuden in halboffener Bebauungsweise ist auf beiden benachbarten Grundstücken dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen.

§ 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Im gesamten Planungsgebiet wird eine maximal zulässige Geschossanzahl von zwei Vollgeschossen festgelegt.
- (3) Dachgeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn die Fußpfettenoberkante 1,45 m und mehr über der Rohdecken-Oberkante liegt.
- (4) Ein Tiefgeschoss bzw. Kellergeschoss gilt dann als Vollgeschoss, wenn dieses auch nur an einer Stelle mehr als 1,00 m (gemessen von der FOK des Erdgeschosses) aus dem projektierten Gelände herausragt.
- (5) Die maximale Regelgeschosshöhe für Wohngeschosse, Kellergeschosse, Parkdecks und Tiefgaragen wird mit 3,20 m festgelegt.

§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Haupteerschließung des Planungsgebiet erfolgt ausgehend von der südlich vorbeiführenden Pollheimer Straße (Gst. Nr. 528/1, KG Hattendorf) über eine neu anzulegende Fahrstraße entlang der Ostgrenze des Planungsgebietes.
- (2) Etwa mittig und nordseitig ist das Planungsgebiet an das bestehende Straßennetz anzubinden.
- (3) Die Mindestparzellenbreite der Verkehrsstraßen wird mit 6,50 m festgelegt.
- (4) Zwischen Planungsgebiet und Pollheimer Straße ist ein 3,00 m breiter Streifen für die Führung von Oberflächenwasser freizuhalten.
- (5) Im Bereich des Parkstreifens (Grünland Parkplatz) sind mindestens 3 Besucherparkplätze zu errichten.
- (6) Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten.
- (7) Lage und Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 8 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien, innerhalb welcher Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (3) Bauwerke zur Gestaltung der Gartenanlagen (Mauern, Zäune, Gartenhaus, Einhausungen für Mülltonnen) können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Dies betrifft ebenso technisch bedingte Anlagen, wie einen Trafo, eine Wärmepumpenanlage udgl.
- (4) Für Nebengebäude und bauliche Anlagen zählen die Abstandsflächenregelungen der Kärntner Bauvorschriften i.d.g.F.
- (5) Nebengebäude im Sinne des Abs. 4 sind Gebäude ohne Wohn- und Aufenthaltsfunktion, welche funktional einem Hauptgebäude (im Regelfall ein Wohngebäude) zuordenbar sind und welche eine maximale Traufenhöhe von 3,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m aufweisen.
- (6) Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ersetzen die Bestimmungen zur Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der Kärntner Bauordnung 1996.
- (7) An Grundstücksgrenzen, wo keine Baulinien festgelegt werden, gelten die Bestimmungen der K-BO.
- (8) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Carportzufahrt muss zwischen dem Carport und der Straße ein Mindestabstand von 5,00 m, gemessen im rechten Winkel der senkrechten Projektion des Daches zur Grundstücksgrenze, gegeben sein.
- (9) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagenmauerwerk und der Straße ein Mindestabstand von 5,00 m, gemessen im rechten Winkel von der Mauerachse zur Grundstücksgrenze, gegeben sein.
- (10) Überdächer, Balkone, Erker udgl. von Haupt- und Wohngebäuden können die festgelegten Baulinien auf Eigengrund bis zu einer Ausladung von 1,30 m überschreiten.
- (11) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 9 Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe werden als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
- b) sonstige örtliche topographische Gegebenheiten
- c) Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes
- d) Minimierung von Geländeänderungen

§ 10 Dachform, formale Bestimmungen

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird als zulässige Dachform für Hauptgebäude das Satteldach und das Walmdach mit einem Dachneigungswinkel von 23-35 Grad festgelegt.
- (2) Für Zubauten und Nebengebäude, wie z.B. Garagen, überdachte PKW-Abstellplätze oder Eingangsüberdachungen, sind zusätzlich auch das Flach-, das Pultdach als Dachform zugelassen.
- (3) Zur Eindeckung ist kleinteiliges Deckungsmaterial in grauen, braunen oder dunkelroten Farbtönen zu verwenden.
- (4) Sämtliche Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen.
- (5) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind bestmöglich in die Dachhaut zu integrieren, Aufständereien sind zu vermeiden.
- (6) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur, dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen.

§ 11 Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Bepflanzungsgebot: Auf der Fläche mit der Widmung Grünland Parkplatz soll ein möglichst grüner Anger mit einer Baumreihe aus heimischen Laubbäumen (Feldahorn, Hainbuche oder Eberesche, jeweils mind. Stammumfang 18/20, Hochstamm) entstehen. Deren Anwuchs und Pflege ist seitens der westlich dahinterliegenden GrundeigentümerInnen zu garantieren.
Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.
- (2) Die Flächen mit der Widmung Grünland Parkplatz sind nicht Bestandteil des öffentlichen Wegenetzes. Die Errichtung und Instandhaltung der Parkplätze und der Zufahrten obliegt den EigentümerInnen der westlich dahinterliegenden Grundstücke.
- (3) Einfriedungen (Stützmauern, Zaunsockel, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren und dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- (4) Am Südrand des Planungsgebietes, parallel zur Straßenparzelle 528/1, KG Hattendorf, ist zur Ableitung der Oberflächenwässer eine entsprechend dimensionierte Entwässerungsmulde herzustellen.
- (5) Am Nordrand des Planungsgebietes ist zur Verbringung der Oberflächenwasser eine Retentionsfläche in einer Breite von ca. 20,00 m freizuhalten.
- (6) Die Freihalteflächen am Nordrand des Projektgebietes (geplante Widmung: „Grünland Versickerungsbecken“) sind entlang der dahinterliegenden Gehwegparzelle mit heimischen Laubgehölzen und Blütensträuchern zu bepflanzen. Dabei ist zu beachten, dass der Durchfluss entlang der Entwässerungsmulde gewährleistet bleibt.

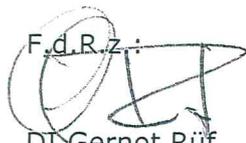
§ 12
Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Als zulässige Nutzung für alle entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird „Wohnen“ (gemäß §3, Abs. 5, K-GplG, Bauland Wohngebiet) festgelegt.

IV. Abschnitt

§ 13
Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.

F.d.R.z.:

DI Gernot Ruff

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:


Hans-Peter Schlagholz





Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter
<http://www.wolfsberg.at/amtssignatur>