

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

**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 18. Feb. 2021,
Zahl: 032-01-2179/2021 mit welcher für die Parz. Nr. 293 (T), 296/3 (T) und
300/1 (T) je KG 77232 Priel im Gesamtausmaß von 18.695 m² eine integrierte
Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für das Areal „Urbani“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeinde-
planungsgesetzes 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 19030-TBPL, Anhang 2).
- (2) Die im „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde Wolfsberg (Verordnung vom 24.09.2020, Zahl: 030-00-10132/2020) festgelegten Bestimmungen bleiben aufrecht, sofern in der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung keine anderen Regelungen verordnet werden.
- (3) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden der Umwidmungslageplan 18/2018 (Anhang 1) sowie die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes „Urbani“ (Anhang 2) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

II. Abschnitt – Flächenwidmung**§ 2****Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg wird, wie folgt geändert:

18a/2018

Umwidmung von Grünland Erholungsfläche in **Bauland Wohngebiet**, Parzelle Nr. 293 (T), KG Priel im Ausmaß von 3.305 m²

18b/2018

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in **Bauland Wohngebiet**, Parzelle Nr. 293 (T) im Ausmaß von 1.163 m² und 300/1 (T) im Ausmaß von 742 m², je KG Priel im Ausmaß von insgesamt 1.905 m²

18c/2018

Umwidmung von Bauland Wohngebiet in **Allgemeine Verkehrsfläche**, Parzelle Nr. 293 (T), KG Priel im Ausmaß von 259 m²

18d/2018

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in **Allgemeine Verkehrsfläche**, Parz. Nr. 293 (T) im Ausmaß von 146 m², 300/1 (T) im Ausmaß von 1.019 m², je KG Priel im Ausmaß von insgesamt 1.165 m²

18e/2018

Umwidmung von Grünland Erholungsfläche in **Allgemeine Verkehrsfläche**, Parz. Nr. 293 (T), KG Priel im Ausmaß von 1.466 m²

18f/2018

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in **Grünland Schrebergarten**, Parz. Nr. 300 /1 (T), KG Priel im Ausmaß von 3.926 m²

18g/2018

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in **Grünland Immissionsschutzstreifen**, Parz. Nr. 300/1 (T), KG Priel im Ausmaß von 834 m²

18h/2018

Umwidmung von Grünland Erholungsfläche in **Grünland Versickerungsbecken**, Parz. Nr. 296/3 (T), KG Priel im Ausmaß von 725 m²

18i/2018

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in **Grünland Park**, Parz. Nr. 300/1 (T), KG Priel im Ausmaß von 700 m²

III. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Bauland Wohngebiet wird bei offener Bebauung mit 600 m² festgelegt.
- (2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Bauland Wohngebiet wird bei halboffener oder geschlossener Bebauung mit 300 m² festgelegt.
- (3) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) und (2) 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 wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im Bauland Wohngebiet bei offener Bebauung wird mit 0,5 festgelegt.
- (3) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im Bauland Wohngebiet bei halboffener oder geschlossener Bebauung wird mit 0,6 festgelegt.
- (4) Flächen in Keller- und Dachgeschossen, die als Wohn-, Aufenthalts- oder Betriebsräume (ausgenommen Lagerräume) dienen, werden in die Berechnung der GFZ miteinbezogen.
- (5) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Carports und Flugdächer (überdachte Flächen gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen sind Tiefgaragen mit begrünter Überdachung und die dazugehörigen Abfahrten, überdachte Müllsammelstellen, Fahrradabstellplätze u.ä.
- (6) Die Größe von Baulichkeiten in Schrebergärten in Grünlandwidmungen ist mit einer Gesamtfläche von maximal 40 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3,5 m pro Nutzungseinheit begrenzt. Diese Baulichkeiten dürfen nicht unterkellert werden. Die Gebäude dürfen nicht für die Nutzung als Freizeitwohnsitz geeignet sein.

Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Für Baugrundstücke im Bauland Wohngebiet wird die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Für Baugrundstücke im Grünland Schrebergarten wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (3) Eine halboffene Bebauungsweise ist jene Bauweise, bei welcher Hauptgebäude an einer Seite überwiegend (das heißt mehr als 50 % dieser angebauten Fassadenflächen der oberirdischen Geschosse) an der Grundstücksgrenze errichtet werden; Nebengebäude/sonstige bauliche Anlagen bleiben bei der Beurteilung der Bebauungsweise unberücksichtigt.
- (4) Eine geschlossene Bebauungsweise ist jene Bauweise, bei welcher Hauptgebäude an zwei oder mehreren Seiten überwiegend (das heißt mehr als 50 % dieser angebauten Fassadenflächen der oberirdischen Geschosse) an der Grundstücksgrenze errichtet werden; Nebengebäude/sonstige bauliche Anlagen bleiben bei der Beurteilung der Bebauungsweise unberücksichtigt.
- (5) Eine offene Bebauungsweise ist jene Bauweise, bei welcher Gebäude allseits freistehen oder die zuvor genannten Voraussetzungen der geschlossenen und halboffenen Bebauung nicht gegeben sind.
- (6) Eine halboffene oder geschlossene Bebauungsweise ist dann zulässig, wenn

die Bebauung von zwei oder mehreren betroffenen Baugrundstücken gleichzeitig erfolgt. Jedenfalls sind alle Bauvorhaben gleichzeitig zu beantragen und die Bauverfahren zeitlich parallel abzuhandeln.

- (7) Bei der Errichtung von Gebäuden in halboffener Bauweise ist auf beiden benachbarten Grundstücken dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen.
- (8) Bei der Errichtung von Gebäuden in geschlossener Bauweise ist auf allen betroffenen Grundstücken dieselbe Dachform und Dachneigung zu wählen.

§ 6

Geschossanzahl, Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl und die maximal erlaubte Regelgeschosshöhe bestimmt.
- (2) Für Baugrundstücke im Bauland Wohngebiet wird eine maximal zulässige Geschossanzahl von zwei Vollgeschossen festgelegt.
- (3) 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.
- (4) Die maximale Regelgeschosshöhe für Wohngeschosse, Kellergeschosse, Parkdecks und Tiefgaragen wird mit 3,50 m festgelegt.
- (5) Für Baugrundstücke im Grünland Schrebergarten wird eine maximal zulässige Geschossanzahl von einem Vollgeschoss festgelegt. Die Errichtung von Dachgeschossen oder Kellergeschossen ist nicht erlaubt. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige HAUPTerschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine in nordsüdliche Richtung neu anzulegende Verkehrsstraße.
- (2) Die Mindestparzellenbreite der Verkehrsstraßen wird mit 7,00 m festgelegt.
- (3) Im Bereich der neu anzulegenden Fahrstraße sind mindestens 3 Besucherparkplätze als Längsparker parallel zur Fahrstraße zu errichten. Die Lage der Längsparkplätze nach dem jeweiligen Bauverfahren festzulegen.
- (4) Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten.
- (5) Pro Nutzungseinheit in Bereichen, die als Grünland Schrebergarten gewidmet sind, ist ein PKW-Abstellplatz zu errichten. Der Abstellplatz kann auch im Bereich der jeweiligen Nutzungseinheit nachgewiesen werden.
- (6) Bei der Errichtung von Zufahrtstoren auf Baugrundstücken ist vom geschlossenen Zufahrtstor bis zur Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,00 m – gemessen in der Torachse – einzuhalten. Alternativ ist in Siedlungsstraßen die Errichtung eines Längsparkplatzes mit den Maßen von mindestens 6,00 m x 2,50 m vor dem Zufahrtstor zulässig.

- (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) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.
- (3) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (4) Bei geschlossener und halboffener Bauweise kann mit eingeschossigen Bauteilen für überdachte Abstellplätze bis auf 1,00 m an die Grundstücksgrenze herangerückt werden.
- (5) Bauwerke zur Gestaltung der Gartenanlagen (Mauern, Zäune, Gartenhäuser in Baulandwidmung bis 25 m², Einhausungen für Mülltonnen) können auch außerhalb der Baulinien errichtet werden. Dies betrifft ebenso technisch bedingte Anlagen, wie einen Trafo, eine Wärmepumpenanlage udgl.
- (6) Für Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen zählen die Abstandsflächenregelungen der Kärntner Bauvorschriften idgF.
- (7) In der Baulandwidmung können mitteilungsspflichtige Bauvorhaben gemäß § 7 der K-BO i.g.F an die Grundgrenze herangerückt werden.
- (8) Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ersetzen die Abstandsflächen der Kärntner Bauvorschriften i.g.F.
- (9) An Grundstücksgrenzen, wo keine Baulinien festgelegt werden, gelten die Bestimmungen der K-BV. 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 aufgehenden Konstruktion zur Grundstücksgrenze, gegeben sein. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Bereiche im Planungsgebiet, bei welchen eine Baulinie ohne Anbauverpflichtung nur für überdachte Abstellplätze bei geschlossener und halboffener Bauweise festgelegt wird.
- (10) 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.
- (11) Überdächer, Balkone, Erker udgl. von Haupt- und Wohngebäuden können die festgelegten Baulinien auf Eigengrund bis zu einer Ausladung von 1,30 m überschreiten. Bei den Baulinien für überdachte Abstellplätze bei geschlossener Bauweise ist keine Überschreitung durch Überdächer, Balkone, Erker udgl. möglich.

§ 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) In Bereichen des Planungsgebietes, wo die Widmung Bauland Wohngebiet vorliegt oder beabsichtigt ist, werden als zulässige Dachformen für Hauptgebäude das Satteldach und das Walmdach mit einem Dachneigungswinkel von 20-43 Grad festgelegt.
- (2) In Bereichen des Planungsgebietes, welche als Schrebergarten gewidmet werden, werden als zulässige Dachformen das Satteldach und das Walmdach mit einem Dachneigungswinkel von 20-35 Grad festgelegt.
- (3) Für Zubauten und Nebengebäude wie z.B. Garagen, überdachte PKW-Abstellplätze oder Eingangsüberdachungen sind auch das Flach- und das Pultdach als Dachform zugelassen.
- (4) Zur Eindeckung ist kleinteiliges Deckungsmaterial in grauen, braunen oder dunkelroten Farbtönen zu verwenden.
- (5) Sämtliche Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen.
- (6) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind bestmöglich in die Dachhaut zu integrieren, Aufständereien sind zu vermeiden.
- (7) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen.

§ 11

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) In der Pufferzone zwischen Schrebergarten und Wohnbebauung, im Bereich der öffentlichen Parkanlage und generell in den Randbereichen des Planungsgebietes soll eine Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen (Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Eiche oder Linde, jeweils mind. Stammumfang 18/20, Hochstamm) und Blütensträuchern, teilweise verbuscht und teilweise in Gruppen, erfolgen.
Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.
- (2) Entlang der Nord-Süd-gerichteten Hapterschließungsstraße ist eine Baumreihe mit heimischen Laubbäumen (z.B. Säulenhainbuchen, mind. Stammumfang 18/20, Hochstamm) zu pflanzen. Der Abstand zwischen den einzelnen Laubbäumen darf maximal 25,00 m betragen und die Bäume sind

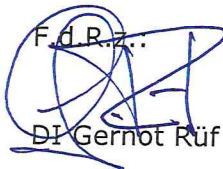
unter Berücksichtigung der Zufahrten zu den Einzelparzellen möglichst gleichmäßig anzuordnen (siehe Skizze „Straßenraumgestaltung“ in den Erläuterungen).

- (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.

IV. Abschnitt

§ 12 Inkrafttreten

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:


DI (FH) Hannes Primus



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