

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 12.03.2026, Zahl 032-01-D/29623/2026, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 07.06.2026, Zahl: 07-RO-131-5420/2026-30, mit welcher für die Parz. Nr. 212/2 (T) und 212/34 (T) je KG 77243 St. Johann im Gesamtausmaß von rund 9.441 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Grillitsch Gründe II“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 47/2025, wird verordnet:

I. Abschnitt – Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 Teilbebauungsplan, Plannummer 1912A03zb01_4 als Planungs-Verordnungsraum gekennzeichneten Grundstücke 212/2 (T) und 212/34 (T) je KG 77243 St. Johann.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden der „Umwidmungslageplan Grillitsch Gründe II“ (Anlage 1) sowie die zeichnerische Darstellung „Teilbebauungsplan Grillitsch Gründe 2. Bauabschnitt“ (Anlage 2) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

II. Abschnitt – Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg wird nachfolgend wie folgt abgeändert:

21a/2023

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Wohngebiet, Parzelle Nr. 212/2 (T), KG St. Johann, insgesamt 6.267 m².

21b/2023

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Allgemeine Verkehrsfläche, Parzelle Nr. 212/2 (T) im Ausmaß von 1.547 m², 212/34 (T) im Ausmaß von 280 m², jeweils KG 77243 St. Johann, insgesamt 1.827 m².

21c/2023

Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland-Park, Parzelle Nr. 212/2 (T), KG St. Johann, im Ausmaß von insgesamt 1.165 m².

21d/2023

Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Grünland-Park, Parzelle Nr. 212/2 (T), KG St. Johann, im Ausmaß von insgesamt 182 m².

Die einzelnen Umwidmungsmaßnahmen sind im Umwidmungslageplan Grillitsch Gründe II (Anlage 1) ersichtlich.

III. Abschnitt – Bebauungsbedingungen

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird bei offener Bebauung mit 500 m², bei halboffener Bebauung mit 350 m² und bei geschlossener Bebauung mit 150 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 wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird bei offener Bebauung mit 0,5, bei halboffener Bebauung mit 0,6 und bei geschlossener Bebauung mit 0,8 festgelegt.
- (3) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Carports und Flugdächer (überdachte Flächen gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind überdachte Müllsammel- und Fahrradabstellplätze u.ä.

§ 5 Bebauungsweise

- (1) Im Verordnungsbereich 1 werden die halboffene und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Im Verordnungsbereich 2 werden die offene und halboffene 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 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 eine 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 Bebauungsweise ist auf den betroffenen Grundstücken dieselbe Dachform, Dachfarbe und Dachneigung zu wählen.
- (8) Bei der Errichtung von Gebäuden in geschlossener Bebauungsweise ist auf allen betroffenen Grundstücken dieselbe Dachform, Dachfarbe 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 (Erdgeschoss und erstes Obergeschoss) 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 und Kellergeschosse wird mit 3,20 m festgelegt.

§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt über den vorbeiführenden Tulpenweg (Parzelle Nr. 212/18, KG 77243 St. Johann) sowie der anschließenden Wegparzelle 212/34.
- (2) Die Mindestparzellenbreite der Verkehrsstraßen wird mit 7 m festgelegt.
- (3) Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund zu errichten.
- (4) 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.
- (5) Lage und Verlauf der Verkehrsflächen (Grundparzellen der Erschließungsstraßen mit Straßenbegrenzungslinien) sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 8 Baulinien

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An Grundstücksgrenzen, wo keine Baulinien festgelegt werden, gelten die Bestimmungen der K-BV.
- (3) Baulinien sind jene Grenzlinien, innerhalb welcher Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (4) Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ersetzen die Abstandsflächen der K-BV.
- (5) Im Verordnungsbereich 1 kann nordseitig (Baulinie ohne Anbauverpflichtung für ein- und zweigeschossige Bebauung) mit Bauteilen auf Erdgeschosebene bis auf 1,00 m an die Straßenbegrenzungslinie herangerückt werden, wobei diese Begrenzung auch nicht durch Vordächer udgl. überragt werden darf.
- (6) 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.
- (7) Innerhalb der Baulinien können mitteilungspflichtige Bauvorhaben gemäß § 7 der K-BO bis 1m an die Grundgrenze herangerückt werden.
- (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 Torachse 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. Bei den Baulinien für eingeschossige Bebauung (im Verordnungsbereich 1) ist keine Überschreitung durch Überdächer, Balkone, Erker udgl. möglich.
- (11) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbauungsplanes 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 werden das Flachdach, Walmdach und das Pultdach festgelegt.
- (2) Sämtliche Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen.
- (3) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind bestmöglich in die Dachhaut zu integrieren.
- (4) Zubauten und Nebengebäude müssen sich formal, aber auch hinsichtlich ihrer sichtbaren Kubatur dem jeweiligen Hauptgebäude unterordnen.

§ 11

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) An der Westseite des Planungsgebietes wird in einer Breite von 5,00 m ein Bepflanzungsgebot festgelegt. Auf dieser Fläche sind Laubbäume und Blütensträucher zu pflanzen. Diese können in Gruppen, solitär oder als gewollte Verbuschung angeordnet werden.

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

- (2) Entlang der Haupteinfriedungsstraße (im Bereich der Widmung Verkehrsfläche) wird westseitig die Pflanzung einer Baumreihe, bestehend aus heimischen Laubbäumen (Feldahorn, Hainbuche oder Eberesche, jeweils mind. Stammumfang 18/20, Hochstamm) vorgeschrieben. Die Abstände zwischen den einzelnen Bäumen dürfen maximal 25,00 m betragen und sind unter Berücksichtigung der Zufahrten zu den Einzelparzellen möglichst gleichmäßig anzuordnen.

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

- (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

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Wolfsberg in Kraft.

F.d.R.z.:

DI Gernot Rűf

Der Bürgermeister:

Alexander Radl