

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. Mai 2006, Zahl: 030-02-4006/2006, in der Fassung vom 15.12.2008, Zahl: 030-02-12414/2008, mit welcher für das Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Wolfsberg ein „Allgemeiner textlicher Bebauungsplan“ erlassen wird.
Aufgrund der §§ 24, 25 und 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. 23/1995 idF LGBl. 88/2005, wird verordnet:**

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich:

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg als „Bauland“ festgelegten Flächen.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen (Anlagen 1 bis 3).
- (3) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.

II. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Größe der Baugrundstücke:

- (1) Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg zur Gänze oder zum Teil als „Bauland“ gewidmetes Grundstück. Auch zwei oder mehrere zusammenhängende und nicht durch ein öffentliches Gut oder eine Verkehrsfläche getrennte Grundstücke, können ein Baugrundstück darstellen.
- (2) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind jene Flächen zu berücksichtigen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind. Die als „Grünland“ gewidmeten und demselben Eigentümer gehörenden Flächen können, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen und mit der gewidmeten Fläche die Größe ortsüblicher Baugrundstücke nicht überschreiten, bei Berechnung der Größe zugeschlagen werden. Grundstücke, welche durch Verkehrsflächen getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.

(3) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird, wie folgt, festgelegt:

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| a) bei offener Bauweise | 500 m ² |
| b) bei halboffener Bauweise | 350 m ² |
| c) bei geschlossener Bauweise | 150 m ² . |

(4) Die im Abs. 3. festgelegten Mindestgrundstücksgrößen können, insbesondere auch im Falle der Schaffung neuer Baugrundstücke durch Teilung unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite oder -tiefe eine Bebauung unter Einhaltung der Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften über die Abstandsflächen möglich ist.

(5) Bei einer Teilung von bereits bebauten Grundstücken ist eine geringere Größe, als wie unter lit. a), b) und c) angegeben, zulässig, wenn örtliche Besonderheiten, insbesondere hinsichtlich Verbauung, Größe, Lage, Form und Beschaffenheit des neu zu bildenden Grundstückes eine geringere Größe zweckmäßig erscheinen lassen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung:

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Dieser Wert ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Baugrundstücksgröße.

(2) Als Bruttogeschossfläche gilt die Fläche der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen – der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

(3) Flächen in Keller- und Dachgeschossen, die als Wohn-, Aufenthalts- oder Betriebsräume, ausgenommen Lagerräume, dienen, werden in die Berechnung der Geschossflächenzahl mit einbezogen.

(4) lit a.) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten sind in die Berechnung der Bruttogeschossflächen einzubeziehen.

lit b.) Überdachte Flächen sind ab einer Fläche von 25,0 m² - gemessen von Außenkante zu Außenkante aufgehender Konstruktion - in die Berechnung der Bruttogeschossfläche einzubeziehen.

lit c.) Überdachungen von Balkonen und Terrassen sind ab einer Fläche von 16,0 m² in die Berechnung der Bruttogeschossflächen einzubeziehen. Ausgenommen davon sind begrünte Überdachungen von Tiefgaragen samt den dazugehörigen Abfahrten, überdachte Müllsammel- und Fahrradabstellplätze.

lit d.) Werden bei bereits vor dem 31.12.2007 fertig gestellten mehrgeschossigen Wohnbauten überdachte Stellflächen oder Garagen errichtet, so werden diese – soweit durch einen Teilbebauungsplan nichts anderes festgelegt ist - nicht in die Berechnung der Geschossflächenzahl mit einbezogen. Die Zahl der überdachten Stellplätze oder Garagen darf 50 % der im Baubescheid angeführten Stellplätze nicht überschreiten.

(5) Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:

- a.) Auf Bauland mit der Widmung Dorfgebiet, Wohngebiet, Reines Wohngebiet, Kurgebiet, gemischtes Baugebiet mit Wohnnutzung, Gewerbegebiet, Reines Kurgebiet;
- | | | |
|----------------------------------|------|--------------------------------------|
| 1 bis 2 ½ - geschossige Bebauung | 0,50 | offene Bauweise |
| | 0,60 | halboffene Bauweise |
| | 0,80 | geschlossene Bauweise |
| | 0,80 | Gruppenbauweise |
| 3 bis 4 - geschossige Bebauung | 0,80 | offene Bauweise |
| | 1,00 | halboffene und geschlossene Bauweise |
- b.) Geschäftsgebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet, gemischtes Baugebiet mit Gewerbenutzung
- | | | |
|--|------|--|
| | 0,80 | |
|--|------|--|
- c.) Anlage 1 - Zonenplan A (Bahnhofsgelände) 2,50
Anlage 2 - Zonenplan B (Industriegelände Wolkersdorf) 1,00

(6) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf überdies nur insoweit erfolgen, als die nach § 18 Abs. 5 der Kärntner Bauordnung erforderlichen Stellplätze für KFZ, Garagen und Kinderspielplätze sowie Grünanlagen (§ 18 Abs. 4 K-BO) geschaffen werden können, und zwar für

- a) Ein- und Zweifamilienhäuser – 2 Abstellplätze je Wohneinheit;
- b) Mehrfamilienwohnhäuser: mindestens 2,0 Abstellplätze je Wohneinheit;
- c) Für Mehrfamilienwohnhäuser, bei denen mehr als 20 PKW- Abstellplätze vorzuschreiben sind, sind mindestens 50% dieser Abstellplätze in Tiefgaragen bzw. in Parkdecks vorzusehen;
- d) Büro- oder Geschäftsraum: mind. 1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche;
Gaststätten: mindestens 1 Stellplatz je 10 m² Nutzfläche;
- e) Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist bei der Berechnung der Stellplätze der Altbestand zu berücksichtigen.
- f) Für alle nicht unter lit. a – e angeführten Neu-, Zu- und Umbauten, gelten hinsichtlich der Festlegung der erforderlichen Stellplätze die Richtlinien des Kärntner Gemeindeblattes Nr. 38/1973.
- f) Bei der Errichtung von Wohnanlagen ab vier Wohneinheiten ist eine, nach den Kärntner Bauvorschriften entsprechende, überdachte und gut zugängige Müllsammelstelle vorzusehen.
- g) Bei der Neuanlage von mehrgeschossigen Wohnbauten sind mind. 30% der Wohnnutzfläche als Grünanlage (auch für die Anlage von Spielwiesen und Spielflächen) vorzusehen. Diese Grünflächen sind als zusammenhängende Flächen zu planen.
- h) Von dieser Regelung ausgenommen sind lediglich Baumaßnahmen in bereits eng gebauten Bereichen, wenn eine Neuanlage von Grünanlagen nicht im geforderten Ausmaß möglich ist.

(7) Werden auf einem Baugrundstück durch die bereits vorhandene Bebauung wie im Abs. 5 festgelegten Größen überschritten, sind Vorhaben, wie Umbauten, im Ausmaß der vorhandenen Werte zulässig.

§ 4

Bebauungsweise:

1. Die Bebauung hat je nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen
2. a) Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.
b) Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze bzw. an Nachbargebäude angebaut, sonst jedoch freistehend, errichtet werden.
c) Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude an zwei oder mehrere Baugrundstücksgrenzen bzw. Nachbargebäude unmittelbar angebaut, errichtet werden.
3. Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und dem Straßenrand ein Mindestabstand von 5 m, gemessen in der zum Garagentor normal liegenden Garagentorachse, gegeben sein.
4. Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist mit den Gebäuden an die bestehende Häuserflucht heranzurücken.
5. Bewilligungsfreie Vorhaben nach § 7 der K-BO i.d.g.F. können bis an die Grundstücksgrenze herangerückt werden.

§ 5

Geschossanzahl:

- (1) Die Geschossanzahl wird wie folgt festgelegt:
- a) für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2 ½ Geschosse;
 - b) für Mehrfamilienwohnhäuser im Bauland-Dorfgebiet bis maximal 3 ½ Geschosse, im übrigen Bereich bis 4 Geschosse;
 - c) für Gebäude, die der Beherbergung von Fremden dienen, im Bauland-Dorfgebiet, Kurgebiet und Reinem Kurgebiet bis 3 ½ Geschosse, im übrigen Bereich bis 4 Geschosse;
 - d) für sonstige Gebäude, die nicht unter lit. a) bis c) fallen (z.B.: Geschäftsgebäude, Bürogebäude, Amtsgebäude, Betriebsgebäude) im Bauland-Dorfgebiet bis 3 ½ Geschosse, im übrigen Bereich bis 4 Geschosse;
 - e) für einzelne Siedlungsbereiche in den Randgebieten der Stadt Wolfsberg wird durch einen Zonenplan (Anlage 3) eine maximale Geschossanzahl von 2,5 Geschossen – zwei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss festgelegt.

(2) Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das projektierte Gelände herausragen.

(3) Mansardendächer werden bei der Berechnung der Geschossanzahl hinzugerechnet, ebenso auch Dachgeschosse, die eine höhere Kniestockhöhe als 1,45 m aufweisen.

(4) Für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2 ½ Geschosse oder einer maximalen Bauhöhe von 10 Meter talseitig in Hanglagen, gemessen von der Fußbodenoberkante des 1. Geschosses bis zur Oberkante der Dachkonstruktion.

(5) Als ½ Geschoss gilt ein Dachgeschoss, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante oder gleich 1,45 Meter ist. Aufbauten auf Flachdächer mit Ausnahme der technischen Aufbauten gelten als ½-Geschoss, wenn sie innerhalb einer ideellen umhüllenden, von 40 ° Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.

§ 6

Ausmaß der Verkehrsflächen:

(1) Die Breite einer neu anzulegenden Siedlungsstraße hat

- a) bis 5 Baugrundstücke mindestens 5,5 m, und
- b) bei mehr als 5 Baugrundstücken mindestens 6,5 m zu betragen.

(2) Wenn aufgrund der Geländebeziehungen die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss, sind die jeweils erforderlichen Böschungsbreiten der Straßenbreite hinzuzurechnen.

(3) Bei der Festlegung der Breite von Aufschließungsstraßen ist nicht nur von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern ist vielmehr zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können.

(4) Bei Stichstraßen mit mehr als einem aufzuschließenden Baugrundstück muss ein, für den zu erwartenden Fahrzeugverkehr ausreichender Wendeplatz vorgesehen werden.

(5) Bei der Errichtung von Zufahrtstoren in Verbindung mit einer Einfriedung bei Baugrundstücken ist vor dem geschlossenen Zufahrtstor bis zur Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,00 m und eine Mindestbreite von 2,50 m einzuhalten.

III. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 7

Inkrafttreten:

Diese Verordnung wird mit Ablauf des Tages der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung rechtswirksam.

§ 8

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten außer Kraft:

- (1) Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 16.12.1997,
Zahl: 6 – B 97/2/1997;
- (2) Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 27.04.1999,
Zahl: 6 – B 97/9/1997;
- (3) Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 25.04.2002,
Zahl: 6 – B 97/20/1997;
- (4) Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 24.02.2005,
Zahl: 6 – B 97/25/1997;