

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 12.10.2006, Zahl: 032-00-8061/2006, in der Fassung vom 12.02.2009, Zahl: 032-00-14518/2008 und in der Fassung der Verordnung vom 27.09.2012, Zahl: 032-00-6271/2012, mit der für die Wolfsberger Altstadt ein Bebauungsplan erlassen wird. Gemäß §§ 24, 25 und 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes K-GplG, LGBl. Nr. 23/1995 idf LGBl. Nr. 88/2005 wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich:

(1) Der Geltungsbereich der Verordnung erfasst die Wolfsberger Altstadt und ist in der Anlage 1-06/2012 dargestellt.

II. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Baugrundstücke:

(1) Ein Baugrundstück ist eine im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg zur Gänze oder zum Teil, als „Bauland“ gewidmete Fläche. 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 in erster Linie jene Flächen zu berücksichtigen, die im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt 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 der Berechnung der Größe zugeschlagen werden. Grundstücke, welche durch Verkehrsflächen getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke:

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 150 m² bei geschlossener, 250 m² bei halboffener und mit 400 m² bei offener Bauungsweise festgelegt.
- (2) Die Mindestgröße der Grundstücke, welche bereits bebaut sind und deren Größen geringer sind, wird im Ausmaß der bestehenden Größe festgelegt.

§ 4

Bauliche Ausnutzung:

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes (Geschossflächenzahl – GFZ).
- (2) Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird bei geschlossener Bauungsweise mit 3,00, bei halboffener Bauungsweise mit 1,80 und bei offener Bauungsweise mit 1,20 festgelegt. Die maximale bauliche Ausnutzung kann bei Dachausbauten um 1,00 überschritten werden. Im westlichen Bereich der Wolfsberger Altstadt, und zwar von der Einbindung des Roßmarktes in die Ernst-Swatek-Straße über den Weiherplatz bis zur Einbindung der Wiener Straße in die B 70 Packer Straße, wird für die Flächen entlang dieser Straßenzüge beidseitig die maximale bauliche Ausnutzung bei geschlossener Bauungsweise mit 5,00 (inkl. Dachausbauten) festgelegt.
- (3) Die maximale bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes darf überdies nur insoferne erfolgen, als
 - a) nicht Interessen der Denkmalpflege oder des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen, und
 - b) für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.
- (4) In Fällen, bei denen die Geschossflächenzahl bei bebauten Baugrundstücken bereits überschritten ist, sind Umbauten und Verbesserungen an Gebäuden, ohne dass eine Verringerung der bestehenden GFZ zu erfolgen hat, zulässig. Die bestehende GFZ darf jedoch nicht erhöht werden.
- (5) Dachausbauten bei bestehenden Gebäuden können, insoferne der Dachraum nicht vergrößert wird, auch dann durchgeführt werden, wenn die GFZ bereits überschritten ist.
- (6)
 - a) Die Summe der Geschossflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschosse, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundfläche aller Loggien. Die Grundflächen der Keller und Dachgeschosse sind nur insoweit zu berücksichtigen, als es sich um Flächen von Aufenthaltsräumen, die zum länger dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, handelt, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände derselben. Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen und dergleichen wird in die Berechnung der Geschossflächenzahl nicht einbezogen.
 - b) Garagen und andere, nicht für Aufenthaltsräume bestimmte Nebengebäude werden in die Berechnung der Geschossflächenzahl nicht einbezogen.
- (7) Die Verbauung der Hofflächen ist nur dann gestattet, wenn dem Vorhaben Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

§ 5

Bebauungsweise:

- (1) Als geschlossene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei welcher Gebäude an zwei oder mehreren Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- (2) Als offene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei welcher Gebäude allseits freistehen.
- (3) Als halboffene Bebauungsweise ist jene anzusehen, bei welcher Gebäude an einer Seite an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- (4) Die geschlossene Bebauungsweise ist dort beizubehalten, wo bereits eine geschlossene Bebauungsweise besteht.
- (5) Bei Neu-, Zu- und Umbauten hat sich die Bebauungsweise nach dem Charakter des Straßenbildes und den Erfordernissen des Schutzes des Ortsbildes zu richten.

§ 6

Geschossanzahl:

- (1) Die Geschossanzahl wird mit maximal 3 Geschossen festgelegt. Ausgebaute Dachgeschosse werden bei der Berechnung der Geschossanzahl nicht miteingerechnet. Diese Geschossanzahl ist jedoch zu verringern, wenn angrenzende Gebäude eine geringere Geschossanzahl aufweisen und die Interessen des Schutzes des Ortsbildes eine Verringerung erfordern. Ein Dachgeschoss ist jenes Geschoss, das sich direkt über einem Vollgeschoss und direkt unter der Dachkonstruktion befindet.
- (2) Die Kniestockhöhe darf maximal 1,45 Meter, gemessen von der Rohdecke bis zur Oberkante der Fußfette betragen, wenn den Vorhaben Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.
- (3) Geschosse mit Geschosshöhen von über 4 Meter zählen als zwei Geschosse.
- (4) Im westlichen Bereich des Altstadtbebauungsplanes, und zwar von der Einbindung des Roßmarktes in die Ernst-Swatek-Straße über den Weiherplatz bis zur Einbindung der Wiener Straße in die B 70 Packer Straße, wird für die Flächen entlang dieser Straßenzüge (beidseitig) eine Geschossanzahl mit maximal fünf Vollgeschossen ohne Dachgeschoss festgelegt. Die Dachform wird mit Flachdach festgelegt.

§ 7

Ausmaß der Verkehrsflächen:

- (1) Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Die Abstellplätze müssen primär am Baugrundstück, sekundär können sie auch auf einem angrenzenden Grundstück, welches sich im Eigentum des Bauwerbers befindet, nachgewiesen werden.
- (3) Auf Eigengrund ist folgende Anzahl an PKW-Abstellplätzen nachzuweisen:
 - a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser – 2 Abstellplätze je Wohneinheit;

- b) Für Mehrfamilienhäuser:
 Wohnungen bis max. 45 m² Wohnnutzfläche – 1,2 PKW-Abstellplatz je Wohneinheit;
 Wohnungen von 45 m² - 90 m² Wohnnutzfläche – 1,8 PKW Abstellplatz je Wohneinheit;
 Wohnungen über 90 m² Wohnnutzfläche – 2 PKW-Abstellplätze je Wohneinheit;
 Für Gebäude, bei denen mehr als 20 PKW-Abstellplätze vorzuschreiben sind, müssen mindestens 50 % der Abstellplätze in Tiefgaragen bzw. Parkdecks untergebracht werden;
 Je Wohneinheit sind 2 überdachte Abstellplätze für Fahrräder herzustellen, wobei die Mindestgröße für einen Stellplatz 0,4 x 1,8 Meter zu betragen hat;
- c) Für Altenheime - 1 Abstellplatz je 80 m² Wohnnutzfläche;
- d) Für Schüler- und Lehrlingsheime – 1 Abstellplatz je 80 m² Nutzfläche;
- e) Für Einkaufszentren, welche Waren des täglichen Bedarfes führen, sowie Einkaufszentren der Kategorien II - 1 Abstellplatz für je 30 m² Nutzfläche. Bei mehr als 30 PKW-Abstellplätze sind für mindestens 50 % der Abstellplätze eine Tiefgarage bzw. Parkdecks zu errichten;
- f) Für Einkaufszentren, Märkte oder Geschäfte mit großen Ausstellungsflächen (z.B. Kraftfahrzeug- und Maschinenhandel, Baustoffhandel (ausgenommen Baumärkte, Möbelhandel) – 1 Abstellplatz für 50 m² Ausstellungsfläche;
- g) Für Büro- und Verwaltungsgebäude – 1 Abstellplatz für je 35 m² Nutzfläche;
- h) Für Industrie- und Gewerbebetriebe – 1 Abstellplatz für je 60 m² Nutzfläche;
- i) Für Lagerhäuser bzw. Lagerflächen – 1 Abstellplatz für je 100 m² Nutzfläche;
- j) Für Gaststätten, Versammlungsstätten, Gasthaussäle – 1 Abstellplatz für je 10 m² Nutzfläche oder für je 10 Sitzplätze;
- k) Für Kino-, Theater- oder Konzerthäuser – 1 Abstellplatz für je 10 Sitzplätze;
- l) Für Kirchen- und Bethäuser – 1 Abstellplatz je 20 m² Nutzfläche;
- m) Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist bei der Berechnung der Stellplätze der Altbestand zu berücksichtigen.
- n) Für alle nicht unter lit. a – m angeführten Neu-, Zu- und Umbauten, gelten hinsichtlich der Festlegung der erforderlichen Stellplätze die Richtlinien des Kärntner Gemeindeblattes 38/1973.

§ 8

Baulinien:

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten zwingenden Baulinien sind einzuhalten.
- (2) Für die übrigen Baulinien gelten die Abstandsbestimmungen der Kärntner Bauvorschriften i.d.g.F.

(3) Balkone, Erker, Blumenfenster und ähnliche Bauteile können die zwingende Baulinie überragen, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Straßenraumes eintritt.

§ 9

Dachform, Dachdeckung und Dachfarbe:

- (1) Die Dachformen des Altbestandes sind zu erhalten.
- (2) Bei Neu- und Zubauten ist die Dachform des Hauptdaches den im jeweiligen Baugebiet vorherrschenden Dachformen anzugleichen.
- (3) Bei Satteldächern ist die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes festzulegen; bei geschlossener Bauweise parallel zum Straßenzug.
- (4) Bei untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden und Garagen im Hofbereich oder an der Rückseite eines Gebäudes sind geringere Dachneigungen und abweichende Dachformen zulässig, wenn sie den Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.
- (5) Der Einbau von Dachgauben oder Dachflächenfenstern kann erfolgen, wenn dadurch der Charakter des Altstadtbildes nicht beeinträchtigt wird.
- (6) Als Dachdeckungsmaterial sind rote bis rotbraune Ton- oder Betonziegel zu verwenden. Für Dächer von untergeordneten Bauteilen mit geringer Dachneigung ist eine rot bis rotbraune Blecheindeckung, für Flachdächer ist eine extensive Dachbegrünung mit rotbraunem Drain- und Vegetationssubstrat zu verwenden.
- (7) Zur Erhaltung der charakteristischen Dachlandschaft der Wolfsberger Altstadt sind die Häuser an folgenden Straßen und Plätzen:
Johann-Offner-Straße, Getreidemarkt, Hoher Platz, Rindermarkt, Bambergerstraße bis Offner-Platzl, Markusplatz-Kirchplatz, Schulplatz, Kanalplatz, Burgergasse, Gendarmerieplatzl, Herrengasse, Gerichtsgasse, Minoritenplatz, Bleiweißplatz, Bindergasse, Schlossergasse;
 - a) mit roten Ton- oder Betonziegel zu decken
 - b) es dürfen keinerlei Dacheinschnitte (Loggien, Terrassen etc.) durchgeführt werden.

III. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 10

Inkrafttreten:

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

§ 11

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten außer Kraft:

- (1) Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 04.05.1993, Zahl: 6-St 119/1/1993;
- (2) Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 18.10.1994, Zahl: 6-St 255/1/1994;

- (3) Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 23.05.1995,
Zahl: 6-St 124/1/1995;
- (4) Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 29.06.1999,
Zahl: 6-B 62/1/1999;
- (5) Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 21.12.1999,
Zahl: 6-B 210/1/1999;
- (6) Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 02.06.2005,
Zahl: 030-02-3082/2005;