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

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg vom ....., Zahl ....., genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom ....., Zahl: ....., 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.

KU-Entwurf

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.

KU-Entwurf

§ 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.

KU-Entwurf

§ 7
Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die fahrwegmäßige Haupterschließung 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 mit Anbauverpflichtung für ein- und zweigeschossige Bebauung) mit Bauteilen auf Erdgeschossebene 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

KU-Entwurf

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 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 Geländeveränderungen

§ 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

KU-Entwurf

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 Haupterschließungsstraße (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.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

F.d.R.z.:

DI Gernot Rüf

Alexander Radl

KU-Entwurf

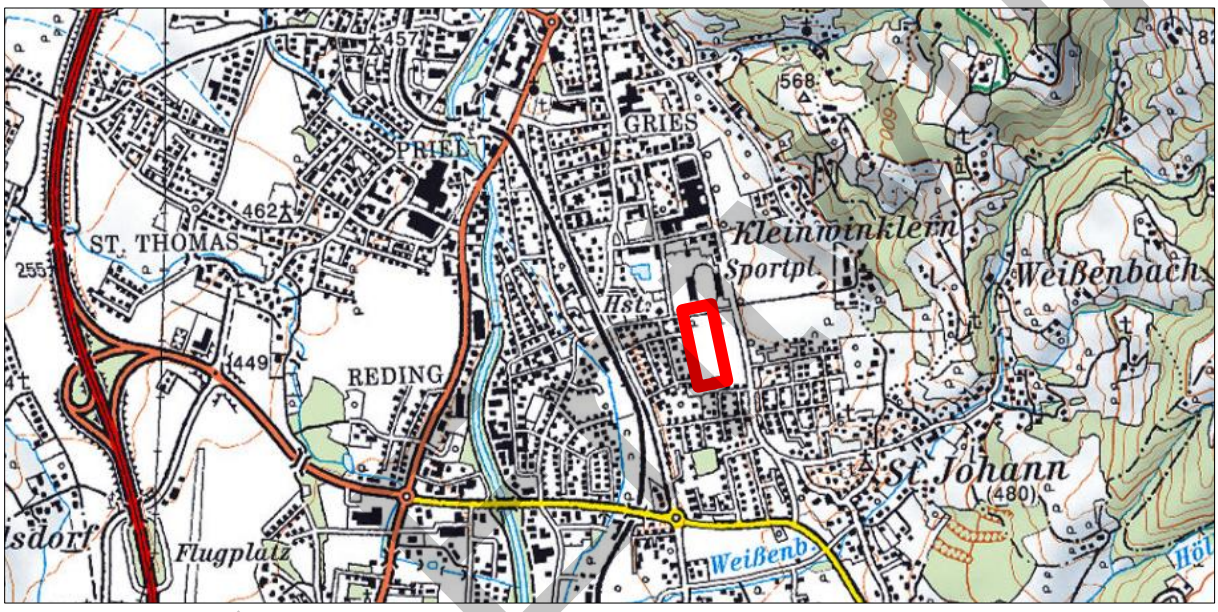
STADTGEMEINDE WOLFSBERG

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

Erläuterungen zum Teilbebauungsplan „Grillitsch Gründe 2. Bauabschnitt"

Zur Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg zu Zahl: .....

1. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes



Ausschnitt ÖK50 o.M., Quelle: Kagis

Im zentralen Stadtgebiet von Wolfsberg befindet sich südlich des Stadions und westlich der St. Johanner Straße ein großflächiges Areal, das einer baulichen Verwertung zugeführt werden soll. Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich von zahlreichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in einem attraktiven Wohnumfeld.

Das Projektgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist annähernd eben. Westlich, südlich und südöstlich schließen Neubaugebiete mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung an, im Norden die Anlage des Wolfsberger Stadions und im Nordosten bzw. Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Bereits im Vorfeld wurde für das gesamte Siedlungspotenzial ein Masterplan erarbeitet (siehe Masterplan Grillitsch Gründe, Verfasser: Raumplanungsbüro Kaufmann, Plannr.: 19022-MP-02, vom 09.01.2020, Plan ist an die Erläuterungen angefügt), welcher die Grundlage für den gegenständlichen Teilbebauungsplan bildet. Im Zuge der Realisierung des Masterplanes wurde schon für die ersten Teilflächen ein TBPL (Grillitsch Gründe vom 24.06.2021 Zahl 032-01-6740/2021) erlassen. Im Sinne des Masterplanes werden nun weitere Flächen in einem integrierten Verfahren umgewidmet.

KUNDMACHUNG

Die aufzuschließende Fläche beträgt nunmehr ca. 9.441 m² (Flächen für Erschließungsstraßen künftiges Wohnbauland, Grünland-Park).

Auf den Planungsgebietsflächen mit der künftigen Widmung Bauland Wohngebiet ist eine Neuaufschließung mit Einfamilienhausbebauung mit 6 Parzellen sowie einer Doppelhaus- oder Reihenhausanlage im Norden vorgesehen. Sämtliche Wohnobjekte sollen maximal 2 Vollgeschosse und als Hauptdachform ein Flachdach, ein Walmdach oder ein Pultdach erhalten.

Insbesondere wird auf eine Harmonisierung der formalen Ausprägung der Einzelgebäude Wert gelegt. Dem wird u.a. durch Beschränkungen bei den Dachformen Rechnung getragen.

2. Örtliches Entwicklungskonzept

Ausschnitt ÖEK, o. M., Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann

Vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entspricht den raumordnungsfachlichen Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.
Als wesentliche Planungsintentionen sind festgelegt:

- Das Areal liegt innerhalb der absoluten naturräumlichen oder ortsbildprägenden Siedlungsgrenze (grüne Dreiecke)
- Die Entwicklungsrichtung der Wohnfunktion erfolgt – ausgehend von der bestehenden Bebauung – im Westen (roter Pfeil)
- Voraussetzung für die bauliche Entwicklung ist die Erstellung von Bebauungskonzepten und Teilbebauungsplänen (Planzeichen BK/BP)
- Textliche Zielsetzungen für diesen Entwicklungsbereich:

  „Geordnete Weiterentwicklung des Siedlungskörpers vom Bestand ausgehend und Erstellung von Bebauungskonzepten und Bebauungsplänen zur Sicherstellung einer geordneten und planvollen Entwicklung. Grundlegend besteht die Zielvorgabe in der Wohnfunktion. Im großflächigen Areal an der St. Johanner Straße sind auch zentrumsnahe Funktionen vorstellbar (Wohnen/ Erholung/ Handel)"

KUNDMACHUNG Entwurf

3. Flächenwidmungsplan

Flächenwidmungsplan Stadtgemeinde Wolfsberg, o.M., Quelle: KAGIS

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg (Widmungsstand 01.11.2008) bestehen innerhalb des Planungsgebietes folgende Widmungsfestlegungen:

- Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland (hellbraune Fläche)
- Bauland – Wohngebiet (orange Fläche)

In der weiteren Umgebung ist der Bereich des Stadions als Grünland–Sportanlage Allgemein sowie die vorbeiführenden Verkehrsflächen (Grafenhofweg und St. Johanner Straße) als Allgemeine Verkehrsfläche und als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen

Im gegenständlichen Umwidmungsverfahren werden die Flächen entsprechend ihrer künftigen Nutzungsabsicht in Bauland Wohngebiet, Grünland- Park und die Verkehrsflächen als solche gewidmet (siehe Umwidmungslageplan, Anhang 1).

4. Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an bestehende Siedlungssysteme ist das Planungsgebiet voll aufgeschlossen:

- Strom: Kärnten Netz AG (KNG)
- Trinkwasser: Gemeindewasserversorgung
- Abwasser: Gemeindekanalisation

Versickerungsfähigkeit:
Ein entsprechendes Versickerungskonzept wurde von Dr. Guido Demendici erstellt und bezieht sich auf die Versickerung im Straßenbereich sowie die Versickerungsfähigkeit auf jeder Bauparzelle.

KU-Entwurf

5. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse

Im Planungsgebiet soll Wohnbebauung in maßvoller Verdichtung erfolgen. Die Kernstadt von Wolfsberg verzeichnete in den letzten Jahren eine durchaus positive und dynamische Bevölkerungsentwicklung. Es besteht eine große Nachfrage an unterschiedlichen Wohnformen (Mehrparteienhaus, Reihen- und Doppelhäuser sowie Einfamilienhäuser), die bedarfsorientiert möglichst angepasst an die örtliche städtebauliche Situation realisiert werden sollen.
Für die bauliche Verwertung der gegenständlichen Umwidmungsflächen besteht somit ein begründetes öffentliches Interesse.

6. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung werden vom „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan" der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 24.09.2020, Zahl: 030-02-10132/2020, abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt. Zusätzlich wurde bei der Erstellung, auf den Masterplan und das benachbart gültige IV Grillitsch Gründe vom 24.06.2021 Zahl 032-01-6740/2021 zurückgegriffen.

ad § 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Grundstücks Nr. 212/2 (T) und 212/34 (T) je, KG 77243 St. Johann, welche im Eigentum der Widmungswerber steht.

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes
Die geplanten Umwidmungen erfolgen gemäß Lageplan (Anlage 1).

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Baugrundstücke entspricht dem derzeit gültigen Allgemeinen textlichen Bebauungsplan (030-02-10132/2020). Für notwendige infrastrukturelle Einrichtungen wurde eine entsprechende Ausnahme definiert.

Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg zur Gänze oder zum Teil als „Bauland" gewidmetes Grundstück. Auch zwei oder mehrere Grundstücke bilden ein Baugrundstück, wenn sie unmittelbar aneinander angrenzen und nicht durch öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken
Die GFZ wurde analog zum gültigen *Allgemeinen textlichen Bebauungsplan* (030-02-10132/2020) festgelegt.

ad § 5 Bebauungsweise
Im Sinne des Masterplanes *„Grillitsch Gründe – städtebauliches Konzept"* wurden zwei Verordnungsbereich geschaffen. Im Verordnungsbereich 1 ist beabsichtigt Reihenhäuser aber zumindest Doppelhäuser zu schaffen. Verordnungsbereich 2 sieht eine Bebauung entweder mit Doppelhäusern oder Ein- bzw. Zweifamilienhäusern vor.

ad § 6 Geschossanzahl
Die Geschossanzahl sieht 2 Vollgeschosse vor.

KU-Entwurf

ad § 7 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen
Der § 7 sieht die Haupterschließung mit einer Fahrbahnbreite von 7m vor. Besucherparkplätze wurden für den gegenständlichen TBPL nicht vorgesehen, da sich die Anordnung aufgrund der zu errichtenden Bäume und Einfahrten beim bestehenden TBPL „Grillitsch Gründe" als problematisch herausgestellt hat.

ad § 8 Baulinien
Die Baulinien sind an die Umgebung angepasst. Die Baulinien zur neu zu errichtenden Straße wurden reduziert, um eine bessere Bebaubarkeit des Grundstückes zu ermöglichen. Eine Verschlechterung für bestehende Bebauungen ist nicht gegeben.

ad § 9 Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen
Die Erdgeschossfußbodenoberkante wird gemeinsam im Bauverfahren definiert, damit die Häuser/Bauwerke nicht übermäßig über dem Straßenniveau errichtet werden.

ad § 10 Dachform
Neben dem Flachdach und dem Pultdach wird auch das Walmdach ermöglicht.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen
Die Gestaltung der Außenanlagen wurde dem umliegenden Siedlungsbereich angepasst.

7. Umwelterheblichkeit

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für vorliegendes Umwidmungsvorhaben keine strategische Umweltprüfung und auch keine Feststellung betreffend die Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) – Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

Die Umwidmungsflächen liegen im bestehenden Siedlungssystem der Stadt Wolfsberg und sind als bauliche Ergänzung bzw. Schließung zu klassifizieren.

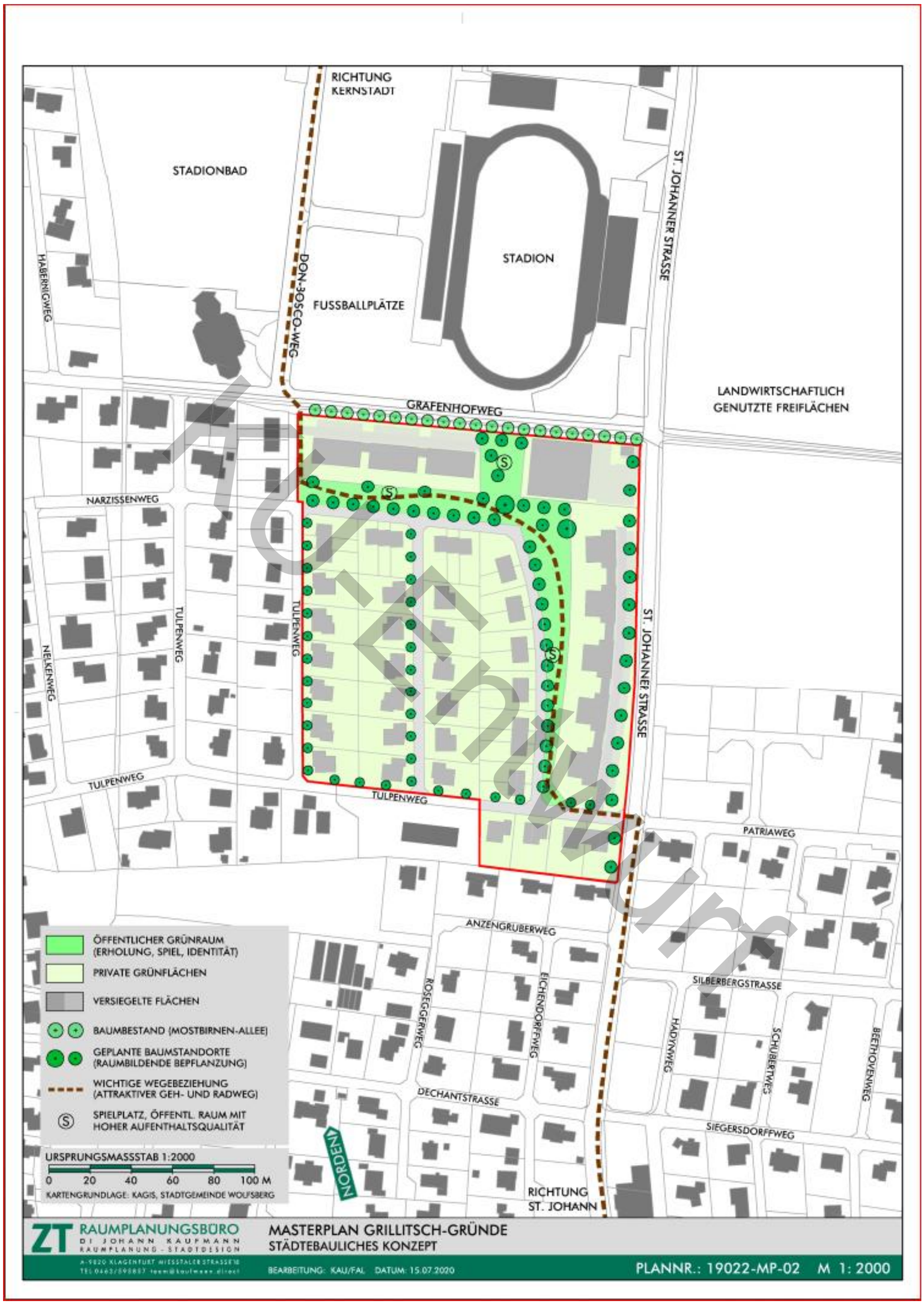
Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

F.d.R.z.:

DI Gernot Rüf

Alexander Radl

KU-Entwurf


RICHTUNG KERNSTADT
STADIONBAD
STADION
FUSSBALLPLÄTZE
DON-BOSCO-WEG
HABERNIGWEG
ST. JOHANNER STRASSE
LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FREIFLÄCHEN
GRAFENHOFWEG
NARZISSENWEG
TULPENWEG
NELKENWEG
ST. JOHANNER STRASSE
PATRIAWEG
ANZENGRUBERWEG
ROSEGGERWEG
EICHENDORFFWEG
SILBERBERGSTRASSE
HAYDNWEG
SCHUBERTWEG
BEETHOVENWEG
DECHANTSTRASSE
SIEGERSDORFFWEG
NORDEN
RICHTUNG ST. JOHANN
ÖFFENTLICHER GRÜNRAUM (ERHOLUNG, SPIEL, IDENTITÄT)
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
VERSIEGELTE FLÄCHEN
BAUMBESTAND (MOSTBIRNEN-ALLEE)
GEPLANTE BAUMSTANDORTE (RAUMBILDENDE BEPFLANZUNG)
WICHTIGE WEGEBEZIEHUNG (ATTRAKTIVER GEH- UND RADWEG)
SPIELPLATZ, ÖFFENTL. RAUM MIT HOHER AUFENTHALTSQUALITÄT
URSPRUNGSMASSSTAB 1:2000
0 20 40 60 80 100 M
KARTENGRUNDLAGE: KAGIS, STADTGEMEINDE WOLFSBERG
ZT RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN
MASTERPLAN GRILLITSCH-GRÜNDE
STÄDTEBAULICHES KONZEPT
BEARBEITUNG: KAU/FAL DATUM: 15.07.2020
PLANNR.: 19022-MP-02 M 1: 2000

Entwurf

Änderung des Flächenwidmungsplans - Verfahren 21a-d/2023

v2

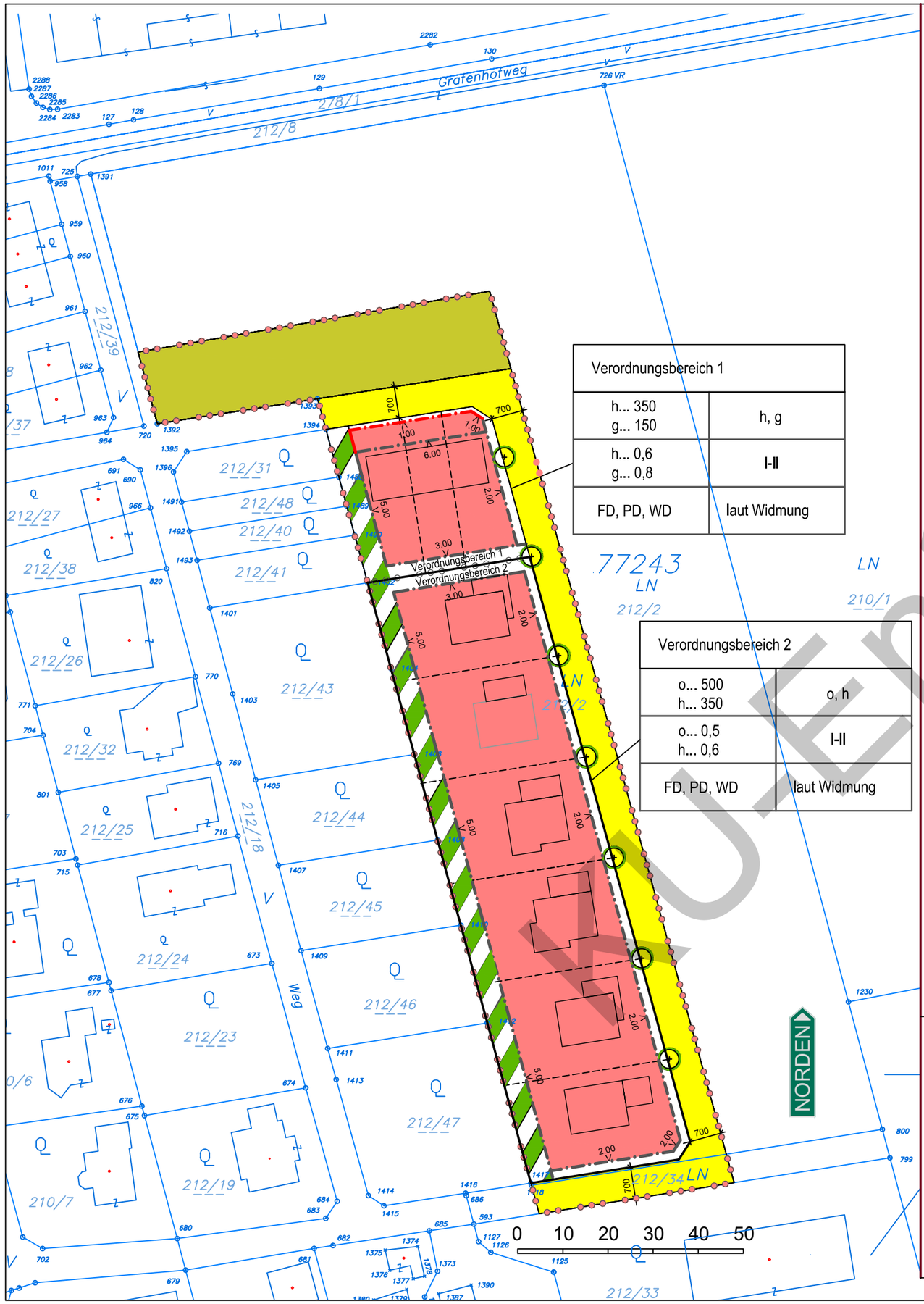
Katastralgemeinde/Gemeinde:	77243 St. Johann / 20923 Stadtgemeinde Wolfsberg
Betroffene(s) Grundstück(e):	212/2 (teilw.) und 212/34 (teilw.)
Teilfläche a:	von "Grünland - Land- und Forstwirtschaft" in "Bauland - Wohngebiet", ca. 6.267 m²
Teilfläche b:	von "Grünland - Land- und Forstwirtschaft" in "allgemeine Verkehrsfläche", ca. 1.827 m²
Teilfläche c:	von "Grünland - Land- und Forstwirtschaft" in "Grünland - Park", ca. 1.165 m²
Teilfläche d:	von "Bauland - Wohngebiet" in "Grünland - Park", ca. 182 m²
Gesamtfläche:	insgesamt ca. 9.441 m²

Auflage zur allgemeinen Einsicht (von - bis; Zahl):

Beschluss im Gemeinderat (Datum; Zahl):

N

Stadtgemeinde Wolfsberg
Abt. Raumplanung/Vermessung/GIS
DKM-Stand: 01.04.2024
Maßstab: 1:1 000 Datum: 25.7.2025



Verordnungsbereich 1	
h... 350 g... 150	h, g
h... 0,6 g... 0,8	I-II
FD, PD, WD	laut Widmung

Verordnungsbereich 2	
o... 500 h... 350	o, h
o... 0,5 h... 0,6	I-II
FD, PD, WD	laut Widmung

STADTGEMEINDE WOLFSBERG
TEILBEBAUUNGSPLAN GRILLITSCH GRÜNDE 2

ANLAGE 2 - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER FESTGELEGTEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN ZUR INTEGRIERTEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG GRILLITSCHGRÜNDE - 2. BAUABSCHNITT

Legende :

- Planungsgebietsgrenze
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung für ein- und zweigeschoßige Bebauung
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung nur für eingeschoßige Bebauung
- Grenze zwischen unterschiedlichen Bebaungsbedingungen
- überbaubare Fläche im Bauland Wohngebiet
- Grünfläche
- Interne Erschließung mit Straßenbegrenzungslinie
- Bepflanzungsgebot → (V)
- Baumreihe → (V)

Nutzungsschablone zu den Verordnungsbereichen

Mindestgröße des Baugrundstückes	Bebauungsweise
Geschoßflächenzahl (GFZ)	Geschossanzahl
Dachform und Dachneigung	Art der Nutzung

Bebauungsweise:
- o ... offene Bebauung
- h ... halboffene Bebauung
- g ... geschlossene Bebauung

Geschossanzahl:
- I ... Erdgeschoss
- II ... Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Art der Nutzung:
- Wohnnutzung (gemäß K-ROG §18, Abs. 1)

Dachform:
- FD ... Fachdach
- PD ... Pultdach bis 15°
- WD ...Walmdach 15° bis 30°

- DKM - Kataster Stand: 20.02.2024
- voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)
- (V) ... Verweis auf Wortlaut der Verordnung
- Bebauungsvorschlag
- 20.00 / 3.00 Maßkoten in Meter

Betroffene Parzellen: 212/2 teilweise, 212/34 teilweise, alle KG 77243 St. Johann
Gesamtfläche des Planungsgebietes: ca: 9.441 m2 (laut DKM)
Integriertes Flächenwidmungs- und Bebauungsverfahren gemäß K-ROG 2021.

ANLAGE 2 ZUR VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
DER STADGEMEMEINDE WOLFBERG
VOM: _____
ZAHL: _____
DER BÜRGERMEISTER:

AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG
GENEHMIGUNGSVERMERK

KU-Entwurf

Architekt DI Hermann Buhrandt, Staatlich bef. beeid. Ziviltechniker, Umwelttechniker, UID-Nr.: ATU26977607
A-9400 Wolfsberg, Kirchgasse 1, Tel.: 04352/30578, e-mail: architekt@buhrandt.at, www.buhrandt.at

Index	Plannummer	gez.	Maßst.	Datum
4	1912A03zb01	HB	1:1000	22.10.2025

77243 St. Johann
Parz. 212/2, 212/34

BUHRANDT

TEILBEBAUUNGSPLAN
GRILLITSCH GRÜNDE 2