Gemeinde Wernberg

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Villach-Land

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Umberg Süd“

Auftraggeber

Gemeinde Wernberg
Wernberger Straße 2
9241 Wernberg

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 23029
Klagenfurt am Wörthersee, 14.10.2025

Entwurf für die Kundmachung

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung und RaumKultur

zt:
Ziviltechniker stehen für Verantwortung, Unabhängigkeit, Qualität

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg

vom …….., Zahl: …….,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom ……., Zahl……..,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Umberg Süd“
erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 idF 17/2025 wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für Teilflächen aus Grundstück Nr. 171, KG 75451 Umberg, im Ausmaß von ca. 7.000 m².

(2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerische Darstellung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1) sowie die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2
Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg wird insofern geändert, als unter dem Punkt

01/2023 die Umwidmung von Teilflächen des Grundstücks Nr. 171, KG 75451 Umberg, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Dorfgebiet, im Ausmaß von ca. 7.000 m²

festgelegt wird.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3
Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

(2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem allgemein öffentlichen Interesse dienen.

§ 4
Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).

(2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,7.

(3) Alle innerhalb des Gebäudeumrisses befindlichen Grundflächen von Geschoßen einschließlich jener von Garagen, Nebengebäuden Winter- und Sommergärten und Flugdächer sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen sind Überdachungen von Müllsammel- und Fahrradabstellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) in Leichtkonstruktion.

(4) Die Grundflächen von Dachgeschoßen, die Höhen von über 1,60 m gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante aufweisen, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

(5) Die Grundflächen von Kellergeschoßen, deren fertige Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschoßes an irgendeiner Stelle mehr als 1,50 m aus dem unmittelbar anschließenden Gelände ragt, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

§ 5
Bebauungsweise

(1) Als zulässige Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

§ 6
Geschoßanzahl, Bauhöhe

(1) Die zulässigen Höhen werden durch die Festlegung einer maximalen Geschoßanzahl und maximalen Bauhöhe bestimmt.

(2) Geschoßhöhen von mehr als 4,00 m sind als zwei Geschoße zu zählen.

(3) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit zwei Vollgeschoßen festgelegt.

(4) Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit der maximalen Attika- oder Firstoberkante (=Höchsthöhe) über Niveau des Urgeländes bestimmt.

(5) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 9,00 m gemessen vom angrenzenden Urgelände bis zur Oberkante des Firstes.

(6) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (5) dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen u.ä. die realisierte Bauhöhe punktuell um bis zu 1,50 m überschreiten.

§ 7
Baulinien

(1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

(2) Ausgenommen von Abs. (1) sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, Poolanlagen, Einfriedungen, Müllsammelstellen sowie Zufahrten und unterirdische Bauteile der notwendigen Infrastruktur. Bei Garagen, Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Flugdachkonstruktionen mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis maximal 3,00 m (maximale Firsthöhe 3,50 m), gemessen vom Urgelände und einer Länge von max. 9,00 m entlang einer Grundstücksgrenze, wird der Abstand zur Grundgrenze mit mindestens 1,00 m festgelegt, auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden.

(3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 8
Dachformen

(1) Als zulässige Dachform wird das Walmdach festgelegt.

(2) Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 30º.

§ 9
Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über das angrenzende gemeindliche Wegenetz (Umberger Straße) Grundstück Nr. 549, KG 75451 Umberg, und ist über private Stichstraßen zu erschließen.

(2) Die Mindestgrundstücksbreite der Stichstraßen beträgt 6,00 m und ist am Ende mit einem Umkehrplatz in einer Mindestbreite von 12,00 m und einem Ausmaß von ca. 150 m² auszuführen.

(3) Die Zufahrt zu Baugrundstücken ist nur von den Stichstraßen zulässig.

(4) Die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Abstellplätze wird mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.

(5) Vor Garageneinfahrten, Zufahrtstoren und Schrankenanlagen ist zur Straßengrundgrenze ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum freizuhalten.

(6) Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

§ 10
Baugestaltung

(1) Sämtliche Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt (nicht glänzend) sein.

§ 11
Gestaltung von Außenanlagen

(1) Das Mindestausmaß der Grünflächen wird mit 30 % der Größe des Baugrundstücks festgelegt.

(2) Freiflächen sind gärtnerisch unter Verwendung von heimischen bzw. standortgerechten Pflanzmaterials auszugestalten.

(3) Geländeveränderungen sind nur im Rahmen der notwendigen Bauplatzschaffung zulässig. Stützmauern, Steinschlichtungen, bewehrte Erde u.ä. sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

(4) Einfriedungen sind mindestens zu drei Viertel transparent und in einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m auszubilden. Innerhalb der Sichtweiten von Kreuzungsbereichen sind Einfriedung in der Gesamthöhe auf maximal 1,00 m zu beschränken.

§ 12
Art der Nutzung von Gebäuden

(1) Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 17 Abs. 1 Z 1 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 (Bauland Dorfgebiet) festgelegt.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 13
Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Wernberg in Kraft.

Wernberg, am _____

Die Bürgermeisterin:

Doris Liposchek

Angeschlagen: _____

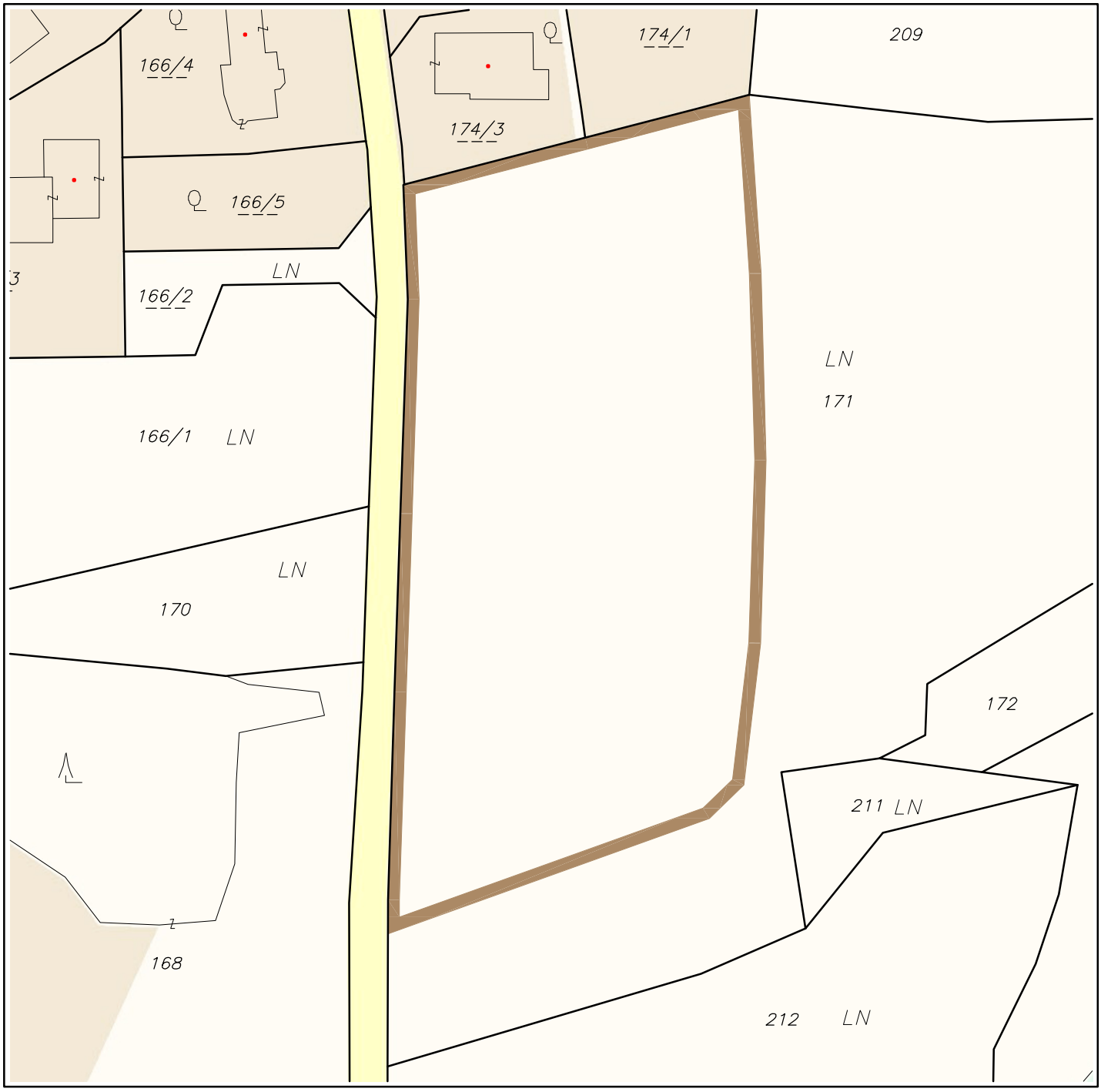
Abgenommen: _____

Gemeinde Wernberg

Lageplan zur Widmungsänderung

1/2023 "Umberg Süd "

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur



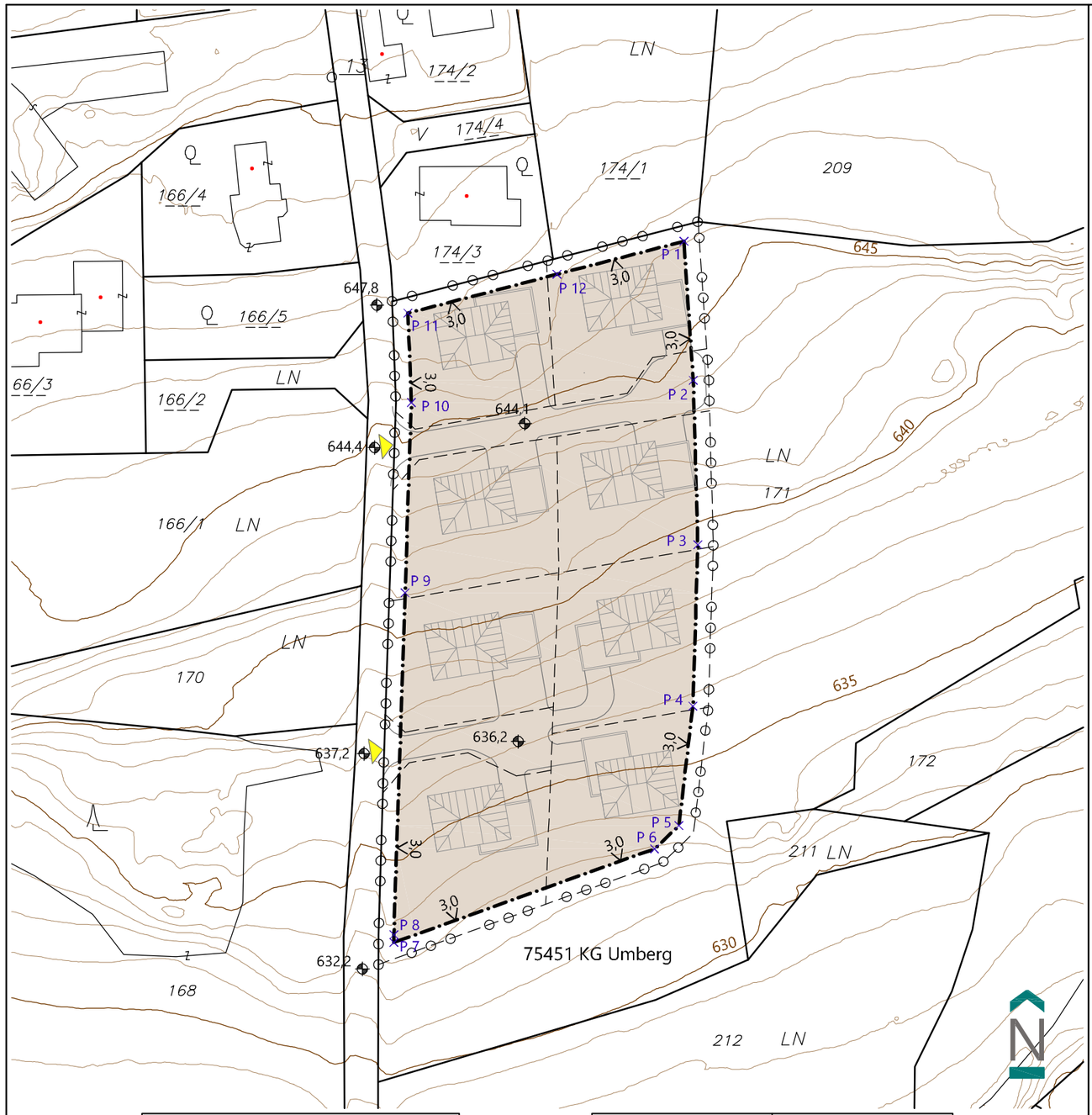
Maßstab 1:1000 DKM 04/2024

N 0 5 10 20 30 40 50 Meter

Bearbeitung: Fal/Trö Datum: 10.09.2025 Plannummer: 23029-LP-1/2023

Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m²
Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Bauland Dorfgebiet	Umberg 75451	171 tlw.	**7.000**

Kundmachung	Genehmigungsbeschluss
von: bis:	vom:
Genehmigungsvermerk	
vom: Zahl:	



Koordinatenpunkte Baulinie

P1	X = 47945.226	Y = 166498.494
P2	X = 47947.013	Y = 166471.528
P3	X = 47947.910	Y = 166439.644
P4	X = 47946.935	Y = 166408.370
P5	X = 47944.218	Y = 166385.216
P6	X = 47939.504	Y = 166380.697
P7	X = 47888.936	Y = 166362.558
P8	X = 47888.940	Y = 166364.057
P9	X = 47891.108	Y = 166430.351
P10	X = 47892.322	Y = 166467.227
P11	X = 47891.669	Y = 166484.564
P12	X = 47920.585	Y = 166492.087

Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 m²	Bebauungsweise offen halboffen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0.7	Geschoßzahl/Bauhöhe II / 9,0m
Dachformen: Walmdach	Art der Nutzung lt. Widmung §17 (1) Z1 K-ROG 2021

Gemeinde Wernberg

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Umberg Süd“

Anlage 2 — Zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Bebaubare Fläche im Bauland Dorfgebiet

Sonstige Darstellungen

- 1257 — Kataster
- Voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)
- → (V) — Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Bebauungsvorschlag
- Zufahrt
- 3,0 — Bemaßung in Metern
- × P 1 — Koordinatenpunkte der Baulinie (siehe Liste)
- 635.5 — Geländebezugspunkt, Höhenkote in Metern über Adria
- 645 — Meterschichten

Betroffenes Grundstück 171 tlw, 75451 KG Umberg
Ausmaß Geltungsbereich: ca. 7000 m² (lt. DKM)

Entwurf

Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Wernberg Vom _____ Zahl _____ Genehmigungsvermerk Vom _____ Zahl _____	Tag der Kundmachung der Verordnung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Wernberg

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 23029_IV
Datum: 10.09.2025

0 10 20 30 40 50m
Maßstab: 1:1000

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel +43 463 595857 office@rpk-zt.at www.rpk-zt.at

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 171, KG 75451 Umberg, beabsichtigen die bauliche Verwertung zugunsten der Wohnnutzung. Geplant ist eine ortsübliche Bebauung mit Einfamilienhäusern am südlichen Ortseingang der Ortschaft Umberg. In attraktiver Lage inmitten des Kärntner Zentralraumes besteht ein anhaltend hoher Bedarf an Wohnraum unterschiedlichster Segmente.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Umberg, jedoch innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Wernberg. Die Entfernung zur Volksschule Damtschach beträgt weniger als 1 km. Weitere zentralörtliche Einrichtungen sind im Hauptort Wernberg gut erreichbar.

Aufgrund der Umwidmung und des Ergebnisses der aufsichtsbehördlichen Vorprüfung wird die Durchführung eines **integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren** nach § 52 K-ROG 2021 erforderlich.

Zielsetzungen der Verordnung sind:

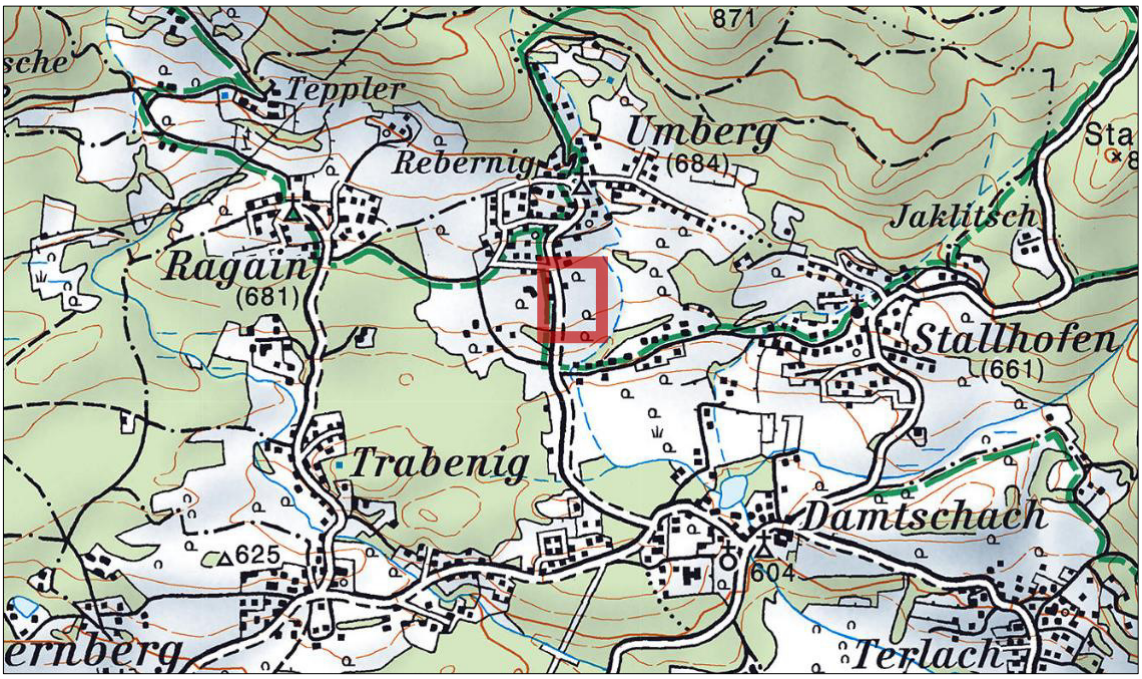
- Geordnete baulichen Entwicklung und Aufschließung
- Effiziente Ausnutzung des Planungsgebietes durch verdichtetes, flächensparendes Bauen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungsstrukturen
- Gestalterische Qualität von Gebäuden und Außenanlagen
- Schaffung eines abschließenden Siedlungsrandes
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Wernberg in der Ortschaft Umberg. Vom historischen Altort ausgehend hat sich Umberg überwiegend in südwestliche Richtung entwickelt. Hier entstanden Neubaugebiete, die allmählich den für die Siedlungstätigkeit vorgesehenen Landschaftsraum ausfüllen. Das Planungsgebiet schließt südlich an die Ortschaft an und bildet den abschließenden Siedlungsrand.

Die Erschließung erfolgt über das gemeindliche Wegenetz (Umberger Straße). Das Gelände ist Richtung Norden leicht ansteigend. Die betreffenden Flächen werden derzeit als Wiese für die Landwirtschaft genutzt. In der Umgebung schließen weitere landwirtschaftliche Flächen und Flurgehölzstrukturen bzw. markante Einzelbaumstandorte an.

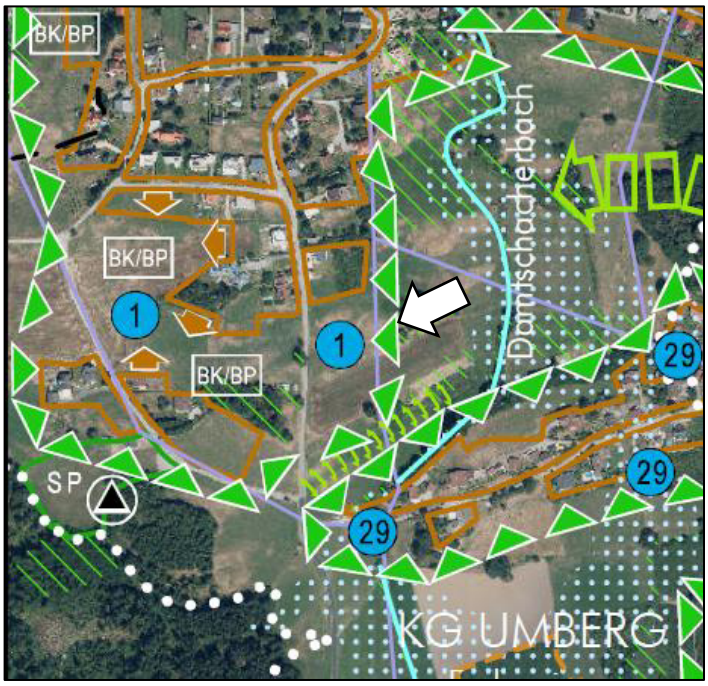
Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Neubaugebiet von Umberg mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern aus jüngerer Bauzeit. Die Bebauung charakterisiert sich durch ein- bis zweigeschoßige mit unterschiedlichen Dachformen ausgebildeten Baukörpern.



Lage im Raum (Quelle: ÖK50 KAGIS)

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Wernberg aus dem Jahr 2018 sieht für den Bereich des Grundstücks Nr. 171, KG 75451 Umberg, ein Siedlungspotenzial für die dörfliche Mischfunktion vor. Die Siedlungsgrenzen sind mit der vorliegenden Planungsgebietsgrenze gleichzusetzen.



Ausschnitt Siedlungsleitbild ÖEK 2018

Es wird auf die blaue Positionsnummer „1“ mit folgenden textlichen Erläuterungen hingewiesen:

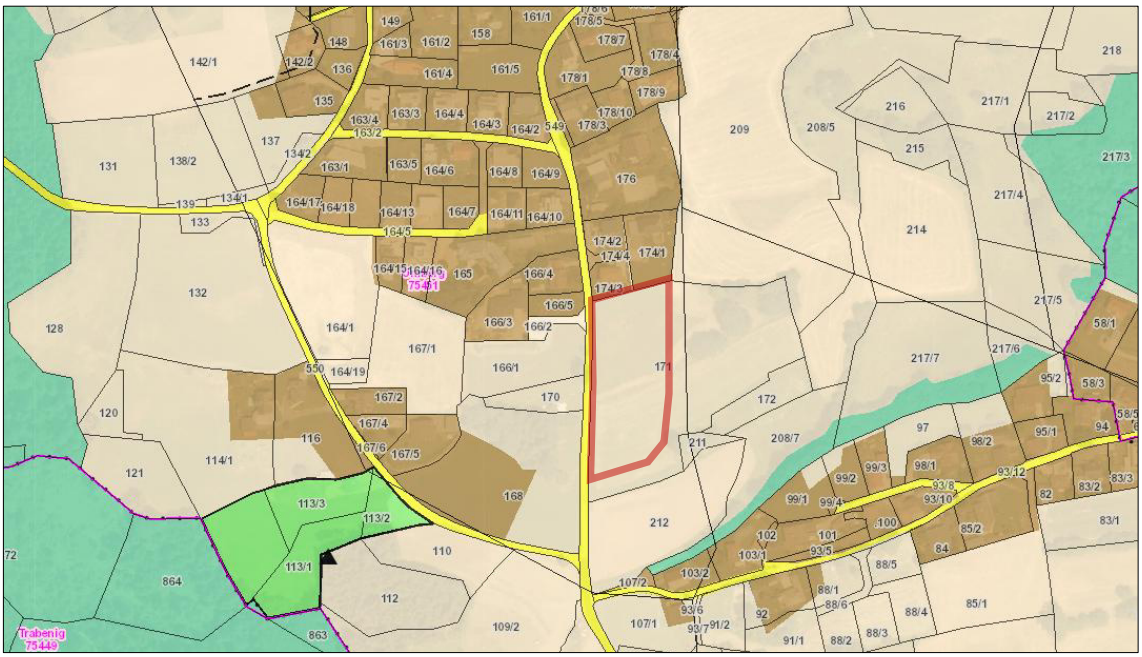
> *„Widmungsvoraussetzung ist hier der vorherige Nachweis einer ordnungsgemäßen Verbringung der Oberflächenwasser (**Oberflächenwasserentsorgungskonzept**). Dies umfasst sowohl das auf die befestigten Flächen fallende Niederschlagswasser, als auch das auf das Grundstück eindringende oberflächliche Hangwasser.“*

Für die noch nicht gewidmeten Flächen bzw. unbebauten Bereiche wird die Erstellung eines Bebauungs-/Erschließungskonzeptes bzw. Bebauungsplanung empfohlen (Planzeichen „BK/BP“).

Derzeit befindet sich das ÖEK der Gemeinde Wernberg in Überarbeitung. Der Bereich soll hinsichtlich der aktuellen Planungsabsichten weiter konkretisiert werden. Im Entwurf liegt der Bereich innerhalb der geplanten Siedlungsabgrenzung und der Abgrenzung eines Siedlungsschwerpunktes gemäß § 10 K-ROG 2021 (siehe weitere Ausführungen in Punkt 5).

In der Funktionalen Gliederung zum ÖEK 2018 wird der Standort dem Siedlungsbereich Umberg als Ortschaft mit besonderer Entwicklungsfähigkeit zugeschlagen, der auch als festgelegter Siedlungsschwerpunkt für die zukünftige Entwicklung besonders in Betracht kommt.

4. Flächenwidmungsplan

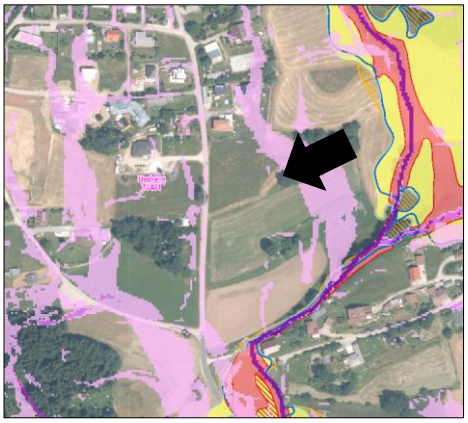


Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg ist das Planungsgebiet als Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche gewidmet. Nördlich schließt Dorfgebiet an.

Gefahrenzonen und Oberflächenwässer
Das Planungsgebiet ist nicht durch Gefahrenzonen betroffen.

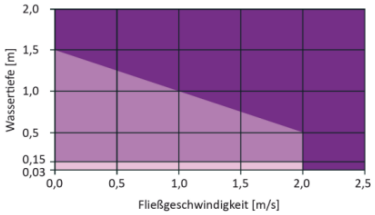
Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich keine unmittelbare Gefährdung ableiten (siehe Abbildung). Etwaige Hangwässer fließen östlich des Planungsgebietes ab. Die detaillierte Beurteilung obliegt der zuständigen Fachbehörde.



Gefährdungskategorien

Auf Grundlage der Wassertiefe und der Fließgeschwindigkeiten wurde in Anlehnung an die Zonierung der Gefahrenzonenplanung eine Kategorisierung der Gefährdung durch Oberflächenabfluss vorgenommen. Dabei wurde eine zusätzliche Kategorie (mäßige Gefährdung bis 15 cm) eingeführt.

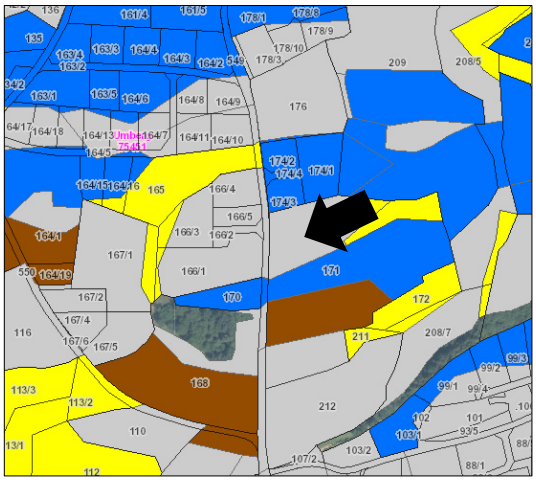
- mäßig
- hoch
- sehr hoch



Gefahrenzonenpläne und Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Laut Bodenfunktionsbewertung wird der Bereich in Teilen keiner besondere Bedeutung zugeschrieben, in Teilen der Regler- und Produktionsfunktion (siehe Abbildung).

- Böden ohne besondere Bedeutung
- Bedeutung wegen Standortfunktion
- Bedeutung wegen Produktionsfunktion
- Bedeutung wegen Standort-/Produktionsf.
- Bedeutung wegen Reglerfunktion
- Bedeutung wegen Regler-/Standortfunktion
- Bedeutung wegen Regler-/Produktionsf.



Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

5. Prüfung gemäß § 15 Abs. 4 bis 6 K-ROG 2021

Mit Inkrafttreten des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) wurden die Bestimmungen für die Neuausweisung von Bauland verschärft: Übersteigen die Baulandreserven den 10-Jahresbedarf, dürfen Neuwidmungen von Bauland gemäß § 15 Abs. 5 K-ROG 2021 nur noch in Siedlungsschwerpunkten erfolgen. Voraussetzungen ist weiters der Nachweis, dass der Baulandbedarf nicht durch die vorhandenen Baulandreserven gedeckt werden kann bzw. dass kein Alternativstandort für die beabsichtigte Neuausweisung besteht.

Laut aktueller Bauflächenbilanz im Rahmen der Berechnungen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes 2024, weist die Gemeinde Wernberg eine positive Bilanz auf. Das bedeutet, dass der Baulandbedarf derzeit nicht durch die Baulandreserve gedeckt werden kann.

Die Neufestlegung von Bauland erfolgt in einem Gebiet, welches aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet und der Größe des Ortsverbandes den Kriterien eines Siedlungsschwerpunktes nach § 10 K-ROG 2021 entspricht. Im Weiteren sind die Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde erfüllt.

Aufgrund dessen kann von einem raumordnungsfachlichen Gutachten nach § 15 Abs. 5 Z 1 K-ROG 2021 abgesehen werden.

Gesamtes Gemeindegebiet	Baulandreserve	Baulandbedarf	Überhang/Defizit	in Jahren
Dorfgebiet	14,9	15,0	-0,1	9,9
Wohngebiet	10,7	14,5	-3,8	7,7
Wohnbauland	**25,6**	**29,5**	**-3,9**	**8,8**
Gemischtes Baugebiet	0,7	0,0	0,7	0,0
Geschäftsgebiet	0,0	4,9	-4,9	0,0
multifunktionales Bauland	**0,7**	**4,9**	**-4,2**	**0,0**
Gewerbegebiet	0,7	7,0	-6,3	1,0
Industriegebiet	0,0	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsbauland	**0,7**	**7,0**	**-6,3**	**1,2**
Sondergebiet	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Bauland gesamt	**27**	**41,4**	**-14,4**	**6,6**

Bauflächenbilanz der Gemeinde Wernberg (Quelle: Erläuterungsbericht zum FWP 2024)

6. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende Planung werden vom „Textlichen Bebauungsplan“ der Gemeinde Wernberg vom 04.07.2019, Zahl: 031-3/I/2019, abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Nr. 171, KG 75451 Umberg, im Ausmaß von ca. 7.000 m².

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die geplante Umwidmung erfolgt gemäß Lageplan (siehe Anlage 1).

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

Der textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Wernberg legt bei offener Bauweise 600 m² und bei halboffener Bauweise 400 m² Mindestbaugrundstücksgröße fest. Auf den geringeren Mindestgrundstückswert bei halboffener Bauweise wird aus Gründen der umliegenden Bebauungs- und Parzellenstrukturen verzichtet. Besonders verdichtete Bebauungsweisen sollen nicht am Siedlungsrand bzw. am Ortseingang errichtet werden. Im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes soll ein verträglicher Übergang zur offenen Landschaft hergestellt werden.

Grundstücksteilungen für etwaige infrastrukturelle Einrichtungen sind von der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Das Maß der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Die festgelegte GFZ von 0,7 entspricht dem textlichen Bebauungsplan und somit der Bebauungsstruktur der Umgebung.

Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021). Die Bruttogeschoßfläche ergibt sich aus der Summe der Bruttogrundflächen aller Geschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.

Die GFZ-Berechnung entspricht sinngemäß den Regelungen des textlichen Bebauungsplanes:

Innerhalb des Gebäudeumrisses sind alle Grundflächen von Geschoßen in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Gebäude sind auch die Grundflächen von Garagen- und Nebengebäude GFZ-relevant.

Zur GFZ-Berechnung sind auch Loggien, Stellplatz- und Terrassenflächen u.ä., welche innerhalb der projektierten äußeren Umfassungswände zum Liegen kommen, zu berücksichtigen. Ebenso zu berücksichtigen sind Winter- und Sommergärten oder Flugdächer, gemessen in Horizontalprojektion, sofern es sich nicht um untergeordnete Vorbauten und Bauteile im Sinne des § 6 Abs. 2c der Kärntner Bauvorschriften handelt.

Ausgenommen von der GFZ-Berechnung sind Überdachungen von Müllsammel- oder Fahrradabstellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) in Leichtkonstruktion, von denen keine Raumbildung (im Sinne eines Gebäudes) ausgeht.

Die GFZ-Berechnung in Dachgeschoßen erfolgt über die Ermittlung von Höhen über 1,60 m gemessen zwischen der fertigen Fußbodenoberkante und der Fußpfettenoberkante.

Die Grundflächen von Keller-, Unter- oder Tiefgeschoße sind GFZ-relevant, wenn die fertigen Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschoßes mehr als 1,50 m aus dem unmittelbar angrenzenden Urgelände ragt. Als Bezugspunkt gilt die natürliche Geländeoberfläche vor baulichem Eingriff.

ad § 5 Bebauungsweise

Es wird die offene und halboffene Bauweise (§ 48 Abs. 6 Z 2 und 3 K-ROG 2021) festgelegt.

Die offene Bauweise liegt vor, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmen Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

Die halboffene Bauweise liegt vor, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut sind, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen.

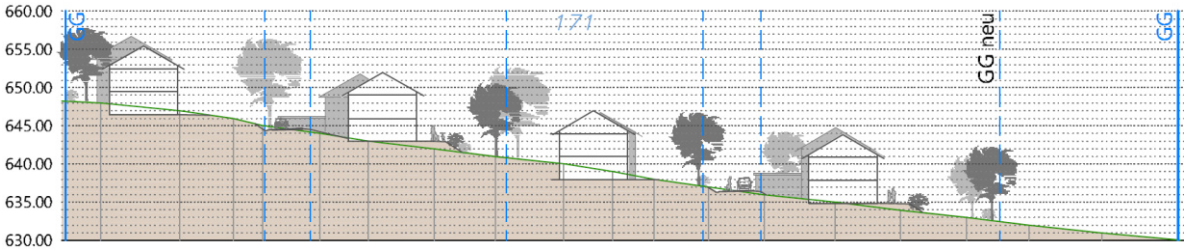
Mit der Wahl der Bebauungsweise wird einerseits eine lockere, ortsübliche Bebauung sowie durch halboffene Bauweise eine punktuelle Verdichtung ermöglicht.

ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die maximal zulässige Geschoßanzahl und durch eine absolute Höhenbegrenzung festgelegt. Mit zwei Vollgschoßen und einer Bauhöhe von maximal 9,00 m, welche der Firsthöhe entspricht, wird das Einfügen in die umliegenden Bebauungsstrukturen erreicht. Durch die Lage am Siedlungsrand im einsehbaren Hangbereich wird eine tendenziell niedrigere Bebauung festgelegt, die einen moderaten Übergang zur offenen Landschaft sicherstellt.

Zum Vergleich: Bei Vollausnutzung der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes (max. 2,5 Geschoße und 12,00 m Gesamthöhe) würde für den sensiblen Bereich eine tendenzielle Überformung stattfinden.

Um Überhöhungen von Geschoßen, Halbgeschoßlösungen u.ä. auszuschließen, wird die Geschoßhöhe mit 4,00 m beschränkt. Darüber hinaus gehende Geschoßhöhen sind mit zwei Geschoßen zu zählen. Insgesamt wird die Bauhöhe, wie zuvor beschrieben, mit 9,00 m gedeckelt.



Geländeschnitt mit Bebauungsvorschlag

ad § 7 Baulinien

Die Baulinien werden ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen (§ 48 Abs. 7).

Anlagen zur Freiflächengestaltung, Poolanlagen (Swimmingpool), Einfriedungen, Müllsammelstellen sowie Zufahrten dürfen auch außerhalb des Bauliniengefüges errichtet werden. Ebenso sind Infrastruktureinrichtungen zur technischen Erschließung (unterirdische Bauteile) ausgenommen. Überschreitungen der Baulinien ist für Garagen, Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Flugdachkonstruktionen mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,00 m (max. Firsthöhe 3,50 m), gemessen vom Urgelände und einer Länge von max. 9,00 m entlang einer Grundstücksgrenze zulässig, wobei der Abstand zur Grundgrenze mit mindestens 1,00 m festgelegt wird, auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden.

ad § 8 Dachformen

Die Dachform wird nur das Walmdach mit ortsüblichen Dachneigungen festgelegt. Die tatsächlich realisierbare Dachneigung steht in Abhängigkeit mit der absoluten Bauhöhe

gemäß § 6. Ziel ist die Herstellung einer ruhigen Dachlandschaft im Übergang zur offenen Landschaft.

ad § 9 Verlauf der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der westlich des Planungsgebietes verlaufenden Gemeindestraße (Umberger Straße). Es werden zwei Kreuzungsbereiche vorgesehen, die durch Stichstraßen das „Innere“ des Planungsgebietes erschließen. Die Stichstraßen sind gemäß den Vorgaben des textlichen Bebauungsplanes auszugestalten (mindestens 6,00 m Straßengrundstücksbreite und für den Umkehrplatz am Ende einer Stichstraße mindestens 12,00 m Grundstücksbreite und mindestens 150 m² Fläche).

Der Stellplatzschlüssel entspricht mit zwei PKW – Abstellplätzen bei Ein- und Zweifamilienwohnhäuser dem textlichen Bebauungsplan. Der Stellplatzschlüssel wird auf 2 Stellplätze „je Wohneinheit“ konkretisiert.

Im Weiteren werden Zufahrtsbreiten und Stauflächen vor Garagen- und Einfahrtstoren entsprechend des textlichen Bebauungsplanes geregelt.

ad § 10 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt auf die Sicherstellung einer ortsüblichen Bebauung ab. Die Gebäude sollen sich insgesamt möglichst in das umliegende Orts- und Landschaftsbild und der Situation am Ortsrand/Ortseingang einfügen. Detaillierte Gestaltungsfragen sind im Bauverfahren zu behandeln.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Die Bestimmungen zur Begrünung sehen einen Mindestgrünflächenanteil von 30 % des Baugrundstücks vor. Damit soll bei verdichteter Bauform eine hohe Durchgrünung gewährleistet werden. Geländeveränderungen werden grundsätzlich ausgeschlossen, um den Charakter des Gebietes und des angrenzenden offenen Landschaftsraumes zu wahren. Dementsprechend sind die Höhen von Stützmauern u.ä. beschränkt.

Einfriedungen werden auf 1,50 m Höhe beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sie sockellos auszuführen. Zäune sind zu drei Viertel transparent auszuführen, d. h. keine blickdichten Verkleidungen. Lebende Zäune (Hecken) gelten nicht als Einfriedung im Sinne dieser Verordnung zu verstehen.

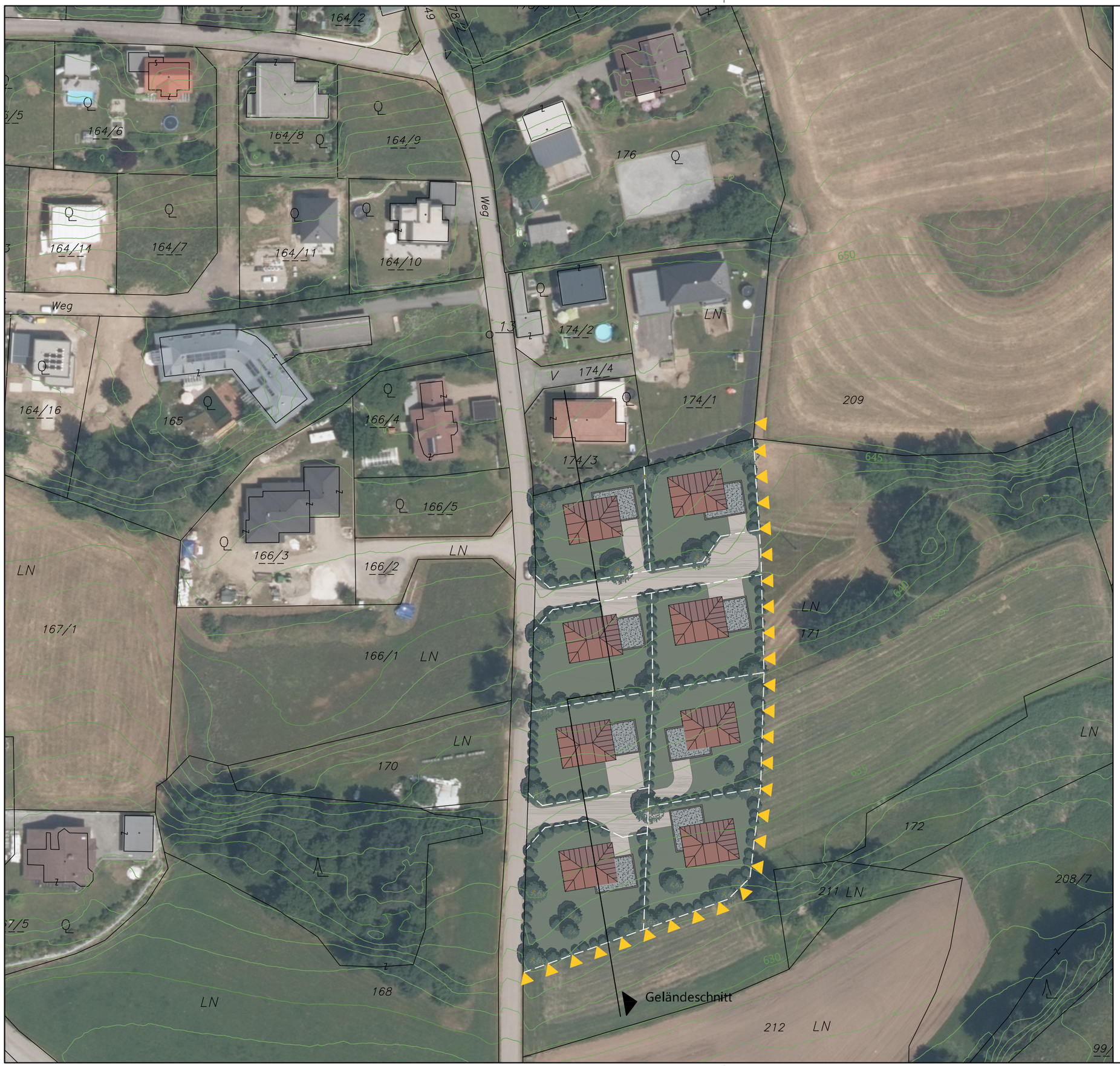
Bei Einfriedungen im Kreuzungsbereich ist die Höhe auf 1,00 m zu beschränken. Dabei ist auf einen ausreichenden Sichtraum nach den geltenden Vorschriften der StVO und den Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS) zu achten.

ad § 12 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Art der Nutzung richtet sich entsprechend der zu widmenden Baulandkategorie Dorfgebiet mit der Einschränkungen auf die Wohnnutzung nach § 17 Abs. 1 Z 1 K-ROG 2021.

ad § 13 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.



Auftraggeber

Gemeinde Wernberg

Projekt

Teilungs- und Bebauungskonzept
Umberg Süd

Inhalt/Plantitel

Lageplan auf Luftbild

ÖEK Grenze

Maßstab: 1:1000

0 10 20 30 40 50m

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 23029 USV
Datum: 10.09.2025

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel +43 463 595857 office@rpk-zt.at www.rpk-zt.at

	Unterzeichner	Gemeinde Wernberg
	Datum/Zeit-UTC	2025-11-14T08:33:30+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	507894551
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://www.wernberg.gv.at/amtssignatur	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	