



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Weißenstein

vom 18.12.2025, Zahl: 031-2.13.25,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom 23.02.2026, Zahl: 07-RO-127-7251/2026-7,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Dorfquartier“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBI Nr. 59/2021 idF 47/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück Nr. 618, KG 75217 Weißenstein, im Ausmaß von ca. 11.903 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 Marktgemeinde Weißenstein wird insofern geändert, als unter dem Punkt

- 1a/2025 die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 618, KG 75217 Weißenstein, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Wohngebiet, im Ausmaß von ca. 3.351 m²,
- 1b/2025 die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 618, KG 75217 Weißenstein, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - Immissionsschutzwall, im Ausmaß von ca. 2.694 m²,

festgelegt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben die übrigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Weißenstein unverändert.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Baustufen

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches werden 3 Baustufen festgelegt.
- (2) Die Baustufen sind in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.
- (3) Die Bebauung hat in zeitlicher Reihenfolge von Baustufe I bis III zu erfolgen.
- (4) Mit der Bebauung einer nächsten Baustufe kann begonnen werden, wenn mit der baulichen Ausführung der vorherigen Baustufe tatsächlich begonnen wurde.

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstücks beträgt 9.000 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,0.

- (3) Alle innerhalb des Gebäudeumrisses befindlichen Grundflächen von Geschossen sind in die GFZ einzurechnen.
- (4) Bei Keller- oder Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ einzurechnen, deren Rohdeckenoberkante mehr als 0,5 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt.

§ 6

Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 7

Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die maximal erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Geschoßanzahl und Bauhöhe bestimmt und ist jeweils aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.
- (2) Als Geschosse gelten, deren Rohdeckenoberkante an irgendeiner Stelle mehr als 0,5 m aus dem angrenzenden projektierten Gelände ragt.
- (3) Die zulässige Bauhöhe wird durch die Festlegung der Bauhöhe als Höchsthöhe (Attikaoberkante) in Metern über Adria bestimmt.
- (4) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (1) und (3) dürfen notwendige technische Aufbauten, wie Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen, die der erneuerbaren Energie dienen u.ä., die realisierte Bauhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

§ 8

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.
- (3) Ausgenommen von Abs. (1) und (2) sind
 - unterirdische Bauteile wie Tiefgaragen, Lichtschächte, Kabelkanäle u.ä.,
 - bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung wie Kinderspielplätze, Platzgestaltungselemente, Außentreppen oder -rampen,
 - Einfriedungen und Terrassen für private Hausgärten, Gartenschuppen sowie
 - infrastrukturelle Einrichtungen, wie Zufahrten, Schrankenanlagen, offen überdachte Müllsammelstellen, KFZ- und Fahrradabstellanlagen (Carports).

§ 9

Dachformen

Als Dachform wird das Flach- und Pultdach mit einer Dachneigung bis maximal 10° festgelegt.

§ 10

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über das bestehende öffentliche Wegenetz, Dorfstraße (Grundstück Nr. 1392, KG 75217 Weißenstein).
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) als Freifläche öffentlich (Dorfplatzenerweiterung), als Platzbereich durchgrünt (Multifunktional) sowie als öffentliche Durchwegung gekennzeichneten Flächen sind öffentlich zugänglich auszugestalten.
- (3) Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird wie folgt festgelegt:
1,5 PKW-Stellplatz je Wohneinheit
1 PKW-Stellplatz je 70 m² Nutzfläche Geschäfts-, Ordinations- oder Büroraum

§ 11

Baugestaltung

- (1) Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden und Bauwerken ist auf eine formal reduzierte Formensprache zu achten.
- (2) Fassaden sind in gedeckten Farbtönen auszugestalten.
- (3) Dachdeckungsmaterialien sind entspiegelt auszugestalten.

§ 12

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) als Platzbereich durchgrünt (Multifunktional) gekennzeichneten Flächen sind durch folgende Elemente und Funktionen zu gliedern und auszugestalten:
 - Aufenthaltsräume,
 - Interne Erschließungszone,
 - KFZ- und Fahrradabstellanlagen (Carports),
 - Grünbeete und Baumstandorte,
 - private Hausgärten.
- (2) Das Mindestausmaß der Grünflächen wird mit 30 % der Größe des Baugrundstücks festgelegt.
- (3) Freiflächen sind gärtnerisch unter Verwendung heimischer Laub- und Obstbäume sowie Blütensträuchern und Blütenstauden auszugestalten. Je angefangene 200 m² Freifläche ist zumindest ein schattenspendender Solitärbaum (Qualitäten: Ho.mB/Co, 20/25) zu pflanzen.

- (4) Die gestalterische Gesamtkonzeption der öffentlich zugänglichen Außenanlagen ist mit jener des angrenzenden Straßenraumes (Dorfplatzenerweiterung) abzugleichen.
- (5) Außenflächen für Wege, Terrassen, Platzgestaltung und für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht der notwendigen Erschließung dienen, sind mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.
- (6) Wallaufschüttungen und Böschungen sind standsicher auszubilden und zu begrünen. Steinschichtungen sind nicht erlaubt.
- (7) Einfriedungen von privaten Hausgärten sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m zulässig und in ihrer Ausgestaltung auf die Architektur des Gebäudes abzustimmen.

§ 13

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 18 K-ROG 2021 (Bauland Wohngebiet) festgelegt.
- (2) Innerhalb der spezifischen Grünlandwidmung Immissionsschutzwall ist die Errichtung einer Wallaufschüttung, eines Weges und eines Kinderspielplatzes zulässig.

§ 14

Immissionsschutz

- (1) Innerhalb des in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) mit „Bebauung dreigeschoßig“ gekennzeichneten Bereiche sind ab dem zweiten oberirdischen Geschoß für Aufenthaltsräume/Schlafzimmer mit einem maßgeblich bauteilbezogenen Außenlärmpegel in der Nacht von größer 50 dB besondere Maßnahmen hinsichtlich des Schutzzieles „Schlaf“ zu setzen und kontrollierte Wohnraumlüftungen bzw. Lüftungselemente in der Außenwand/Fenster vorzusehen.
- (2) Innerhalb des in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) mit „Bebauung eingeschösig“ gekennzeichneten Bereiche sind ab dem ersten oberirdischen Geschoß keine Aufenthaltsräume/Schlafzimmer zulässig.
- (3) Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile bzw. sonstige bauliche oder anlagentechnische Maßnahmen sind projektbezogen gemäß dem Stand der Technik (OIB-Richtlinie 5) zu ermitteln.
- (4) Im Südwesten des Planungsgebietes ist ein Immissionsschutzwall mit Krone auf mindestens 512,5 m ü. A. zur Schirmung der Wohnnutzung auszubilden. Der Verlauf des Immissionsschutzwalls ist aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.

3. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 15

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Weißenstein in Kraft.

Der Bürgermeister

Harald Haberle