



MARKTGEMEINDE ARNOLDSTEIN

GENERELLER BEBAUUNGSPLAN

Verordnung

Verordnungstext

Anlage A1-A6 – Ländliche Siedlungskerne

Anlage B – Altort Arnoldstein

Anlage C - Geschosswohnanlagen

Erläuterungen

mit grafischer Unterstützung zur Bemessung
von Bebauungsbedingungen (Abb. 1-5)
sowie Übersichtsplan Bebauungszonen

Verfasser:

Dipl.-Ing. Johann Kaufmann

Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johann Kaufmann

Dipl.-Ing. David Heindl

Konsulent in Rechtsfragen:

Mag. Helmut Fasching

GZ: 22005-SV-01

Klagenfurt, am 14.06.2022

Entwurf
14.06.2022

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Arnoldstein
vom _____, Zahl: _____, mit der ein

Genereller Bebauungsplan

für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Arnoldstein erlassen wird.

Aufgrund der §§ 47 und 51 des K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Marktgemeinde Arnoldstein, die im geltenden Flächenwidmungsplan als Bauland gem. § 16 K-ROG 2021 gewidmet sind.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan besteht.
- (3) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die Anlagen A1-A6 (Ländliche Siedlungskerne), die Anlage B (Altort Arnoldstein) und die Anlage C (Geschoßwohnanlagen).

§ 2

Begriffsbestimmungen

- (1) Baugrundstücke
 - a) Als Baugrundstücke gelten Grundstückspartellen, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmet sind.
 - b) Auch zwei oder mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn sie unmittelbar aneinander grenzen, nicht durch ein öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind und sich die bauliche Anlage über alle betroffenen Grundstücke erstreckt.
- (2) Ein- und Zweifamilienhausbebauung
Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist eine Bebauungstypologie, bestehend aus Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten.
- (3) Mehrfamilienhausbebauung
Mehrfamilienhausbebauung ist eine Bebauungstypologie, bestehend aus Wohngebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten.

(4) Größe eines Baugrundstückes

- a) Die Größe eines Baugrundstückes ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstückes lt. Grundstücksverzeichnis im Grundbuch.
- b) Generell ausgenommen von den Bestimmungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtmäßig bebaut sind und die Mindestgröße gemäß dieser Verordnung unterschreiten.
- c) Weiters ausgenommen sind Grundstücke, auf welchen Gebäude und bauliche Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Trafostation etc.) errichtet werden sowie Grundstücke mit Gebäuden gemäß § 7 K-BO ohne Aufenthaltsräume.

(5) Bebauungszonen

Bebauungszonen sind als Bauland gewidmete Teilbereiche des Gemeindegebietes, für die unterschiedliche Bebauungsbestimmungen festgelegt werden.

(6) Bauliche Ausnutzung – Geschossflächenzahl (GFZ)

- a) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in den Zonen A, B, C und E wird durch die Geschossflächenzahl bestimmt.
- b) Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossfläche zur Größe des Baugrundstückes.
- c) Als Bruttogeschossfläche bei Vollgeschossen gilt die Fläche des jeweiligen Geschosses, gemessen ab den äußeren Umfassungswänden (siehe Abb. 1).
- d) Bei Kellergeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ mit einzurechnen, wo die FOK des Erdgeschosses 1,50 m über dem angrenzenden Urgelände zu liegen kommt (siehe Abb. 2).
- e) Bei Dachgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ einzurechnen, dessen fertige Raumhöhe 2,00 m und mehr bei einer Breite von mindestens 3,00 m beträgt (siehe Abb. 3).
- f) Loggien mit fünfseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sowie Wintergärten sind in die GFZ einzurechnen (siehe Abb. 1).
- g) Laubengänge, Balkone, Terrassen (auch mit auskragenden Terrassenüberdachungen), udgl. bleiben bei der GFZ Berechnung unberücksichtigt (siehe Abb. 1).
- h) Überdachte Stellplätze (z.B. Carports), überdachte Müllplätze und sonstige Nebengebäude mit einer Fläche bis insgesamt 40 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt (siehe Abb. 1). Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.
- i) Bei Bestandsobjekten bleiben Wärmeschutzmaßnahmen an Wänden und Dächern sowie bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, das sind Liftanlagen, Rampen und sanitäre Anlagen, bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.

- j) Bei Bestandsobjekten bleibt die Schaffung von zusätzlichen Nutzflächen innerhalb der bestehenden Kubatur (z.B. Dachbodenausbau) bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist auch die Errichtung von Dachgauben zur Belichtung erlaubt.
 - k) Ausgenommen von den Bestimmungen zur maximal erlaubten Geschossflächenzahl sind rechtmäßig errichtete Bestandsobjekte, die bereits eine höhere GFZ aufweisen. Deren Kubatur darf aber nicht erweitert werden. Erlaubt ist lediglich die Errichtung von zusätzlichen Gebäudeteilen gemäß § 2 Abs. (6) lit. i) dieser Verordnung.
- (7) Bauliche Ausnutzung – Baumassenzahl (BMZ)
- a) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in der Zone D wird durch die Baumassenzahl bestimmt.
 - b) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumassen zur Größe des Baugrundstückes.
 - c) Überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude sind bei der Berechnung der BMZ zu berücksichtigen.
 - d) Bei Bestandsobjekten bleiben Wärmeschutzmaßnahmen an Wänden und Dächern sowie bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, das sind Liftanlagen, Rampen und sanitäre Anlagen, bei der Berechnung der BMZ unberücksichtigt.
 - e) Ausgenommen von den Bestimmungen zur maximal erlaubten Baumassenzahl sind rechtmäßig errichtete Bestandsobjekte, die bereits eine höhere BMZ aufweisen. Deren Kubatur darf aber nicht erweitert werden. Erlaubt ist lediglich die Errichtung von zusätzlichen Gebäudeteilen gemäß § 2 Abs. (6) lit. i) dieser Verordnung.
- (8) Bebauungsweise
- a) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden.
 - b) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze bzw. an das Nachbargebäude oder an die Nachbargarage angebaut, sonst jedoch freistehend errichtet werden.
 - c) Eine geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Grundgrenzen bzw. Nachbargebäuden angebaut werden.
 - d) Bei halboffener oder geschlossener Bebauungsweise dürfen die aneinander gebauten Gebäude oder Gebäudeteile im Bezug zur vorbeiführenden Erschließungsstraße um max. 5,00 m zueinander verschoben werden (siehe Abb. 5a-d).
- (9) Geschossanzahl und Gebäudehöhen
- a) Die zulässige Höhe von Gebäuden wird durch die maximal erlaubte Zahl an Geschossen (Vollgeschosse, ggf. Kellergeschoss, Dachgeschoss) und bei Hallenbauwerken durch eine maximal erlaubte Gebäudehöhe (Traufenhöhe oder Attikaoberkante bei Flachdachvarianten) definiert.

- b) Das Vollgeschoss wird mit einer Gesamtgeschosshöhe von 3,50 m im Mittel der jeweiligen Geschossebene definiert. Ab einer Gesamtgeschosshöhe von über 3,50 m gilt ein Geschoss als „zwei Geschosse“. Ab einer Gesamtgeschosshöhe von über 7,00 m gilt ein Geschoss als „drei Geschosse“.
- c) Das Dachgeschoss (bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach) wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,50 m, ausgehend von der Rohdeckenoberkante des Dachgeschosses, definiert.
- d) Ein Dachgeschoss mit einer Höhe der Fußpfettenoberkante von mehr als 1,50 m ist als Vollgeschoss zu bemessen.
- e) Dachaufbauten wie Antennenanlagen, Kamine, Schloten und sonstige technisch bedingte Aufbauten können die maximal erlaubte Gebäudehöhe im dafür notwendigen Ausmaß überschreiten.
- f) Ab einer Höhe von über 1,50 m – zwischen FOK (Fußbodenoberkante)-Erdgeschoss und angrenzendem Urgelände – sind freistehende Sockelzonen, Kellerwände oder Aufständereien hinsichtlich der maximal erlaubten Gebäudehöhe als Vollgeschoss zu bewerten. Ausgenommen davon sind Freihaltungen für Zugänge und Garageneinfahrten in maximaler Breite von 6,00 m (gemessen am Boden des Einfahrtsbereiches) sowie für Kellertreppen u.ä. im dafür notwendigen Ausmaß.
- g) Ausgangshöhe zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Hallenbauwerken (Traufenkante bzw. Attikaunterkante bei Flachdachvarianten) ist das Niveau des Urgeländes.
- h) Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einer Geländeneigung von mindestens 20° (Ermittlung durch orthografische Messung im Kagis entlang der Falllinie des Baugrundstückes bis zu einer Länge von 50 m im Bereich des Bauplatzes).
- i) Ausgenommen von den Bestimmungen zur maximal erlaubten Geschossanzahl und Gebäudehöhe sind rechtmäßig errichtete Bestandsobjekte, welche bereits eine höhere Geschossanzahl bzw. Gebäudehöhe aufweisen. Deren bestehende Gebäudehöhe darf aber nicht überschritten werden.

(10) Baulinien

Eine Baulinie im Sinne dieser Verordnung ist die Bezeichnung für den Abstand der Baukörper zu vorbeiführenden Straßen und Wegen, gemessen vom aufgehenden Mauerwerk.

(11) Bestandsobjekte

Als Bestandsobjekte werden Gebäude und bauliche Anlagen definiert, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits bestehen und über einen baurechtlichen Konsens verfügen.

(12) Gründächer

Gründächer sind Dachflächen, welche mit Vegetation bedeckt sind.

§ 3 Bebauungszonen

- (1) Zone **A** – Ländliche Siedlungskerne (siehe Anlage A1-A6):
Ländliche Siedlungskerne von Agoritschach, Hart, Lind, Maglern, Neuhaus, Oberthörl, Pessendellach, Pöckau, Radendorf, Riegersdorf, Seltschach, St. Leonhard bei Siebenbrünn, Tschau
- (2) Zone **B** – Altort Arnoldstein (siehe Anlage B)
- (3) Zone **C** – Geschosswohnanlagen (siehe Anlage C)
- (4) Zone **D** – Industrie- und Gewerbegebiete:
Alle als Bauland Gewerbegebiet, Bauland Industriegebiet, Bauland Sondergebiet umweltgefährdender Chemiebetrieb nach Seveso II, Bauland Sondergebiet gewerbliche Emissionsschutzbauten, Bauland Sondergebiet Fahrtechnikzentrum, Bauland Sondergebiet Autobahn-Raststätte, Bauland Sondergebiet Autobahntankstelle, Bauland Sondergebiet Betriebstankstelle, Bauland Sondergebiet Grenzstation und Bauland Sondergebiet Betriebseinrichtung -TAG – Messstation gewidmeten Flächen
- (5) Zone **E** – Alle sonstigen als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht der Zone A, der Zone B, der Zone C oder der Zone D angehören.

§ 4

Bebauungsbedingungen für die Zone A Ländliche Siedlungskerne (siehe Anlagen A1-A6)

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes:
 - a) bei offener Bebauungsweise 400 m²
 - b) bei halboffener Bebauungsweise 300 m²
 - c) bei geschlossener Bebauungsweise 200 m²
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
- (3) Geschossanzahl:
Es ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 3 Vollgeschossen erlaubt.
- (4) Gebäudehöhen bei Hallenbauwerken:
Die maximal erlaubte Traufenhöhe bei Hallenbauwerken beträgt - ausgehend vom Urgelände - 8,00 m. Die maximal erlaubte Gesamthöhe (Firsthöhe) wird mit 10,00 m begrenzt.
- (5) Dachformen:
 - a) Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind mit einem Sattel- oder einem Walmdach auszustatten.
 - b) Für Zu- und Anbauten sowie für sonstige Nebengebäude sind als Dachformen auch das Pult- und das Flachdach zulässig.
 - c) Die zulässige Dachneigung für Wohn- und Wirtschaftsgebäude wird mit 21-45° festgelegt.
- (6) Bebauungsweise:
Als zulässige Bebauungsweisen werden die offene, die halboffene und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (7) Grünflächenanteil: Mindestens 30% des Baugrundstücks (Garten- und Rasenflächen sowie Gründächer)
- (8) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 9 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 10 (Baulinien) und § 11 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 5
Bebauungsbedingungen für die Zone B
Altort Arnoldstein (siehe Anlage B)

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes:
- | | |
|-------------------------------------|--------------------|
| a) bei offener Bebauungsweise | 400 m ² |
| b) bei halboffener Bebauungsweise | 300 m ² |
| c) bei geschlossener Bebauungsweise | 200 m ² |
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes
max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 2,0
- (3) Geschossanzahl:
Es ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig.
- (4) Dachformen:
- a) Als zulässige Dachformen werden das Satteldach und das Walmdach vorgeschrieben.
 - b) Die zulässige Dachneigung wird mit 21-45° festgelegt.
- (5) Bebauungsweise:
Als zulässige Bebauungsweisen werden die offene, die halboffene und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (6) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 9 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 10 (Baulinien) und § 11 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 6
Bebauungsbedingungen für die Zone C
Geschosswohnanlagen (siehe Anlage C)

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes: 1000 m²
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 1,5
- (3) Gebäudehöhe:
Es ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 5 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig.
- (4) Dachformen:
 - a) Als zulässige Dachformen werden das Satteldach, das Walmdach, das Pultdach sowie das Flachdach vorgeschrieben.
 - b) Die zulässige Dachneigung wird bei Satteldächern und Walmdächern mit 21-35° und bei Pultdächern mit 10-21° festgelegt.
- (5) Bebauungsweise:
Als zulässige Bebauungsweisen werden die offene, die halboffene und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (6) Grüngestaltung:
 - a) Für bewilligungspflichtige Errichtungs- und Änderungsvorhaben in der Zone C ist ein Gestaltungs- bzw. Bepflanzungsplan zu erstellen.
 - b) Grünflächenanteil: Mindestens 30% des Baugrundstücks (Garten- und Rasenflächen sowie Gründächer)
- (7) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 9 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 10 (Baulinien) und § 11 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 7
Bebauungsbedingungen für die Zone D
Gewerbe- und Industriegebiete

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes: 1000 m²
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
max. zulässige Baumassenzahl (BMZ): 8,0
- (3) Gebäudehöhe:
 - a) In den Baulandkategorien Bauland Industriegebiet und Bauland Sondergebiet umweltgefährdender Chemiebetrieb nach Seveso II ist die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Gesamthöhe von 16,00 m einschließlich Sockelzonen erlaubt.
 - b) In den sonstigen Baulandkategorien der Zone D ist die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Gesamthöhe von 9,00 m einschließlich Sockelzonen erlaubt.
- (4) Bebauungsweise:

Als zulässige Bebauungsweisen werden die offene, die halboffene und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (5) Grüngestaltung:
 - a) Für bewilligungspflichtige Errichtungs- und Änderungsvorhaben in der Zone D ist ein Gestaltungs- bzw. Bepflanzungsplan zu erstellen.
 - b) Grünflächenanteil: Mindestens 20% des Baugrundstücks (Rasenflächen und Gründächer)
- (6) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 9 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 10 (Baulinien) und § 11 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 8

Bebauungsbedingungen für die Zone E

Alle als Bauland gewidmeten Flächen,
welche nicht der Zone A, B, C oder D angehören

- (1) Mindestgröße des Baugrundstückes:
 - a) bei offener Bebauungsweise 500 m²
 - b) bei halboffener Bebauungsweise 350 m²
 - c) bei geschlossener Bebauungsweise 250 m²

- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
 - a) max. zulässige GFZ für Ein- und Zweifamilienhausbebauung: 0,6.
 - b) max. zulässige GFZ für Mehrfamilienhausbebauung und gewerbliche bauliche Anlagen: 0,8.

- (3) Geschossanzahl:
 - a) Bei Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss erlaubt. In Hanglagen darf zusätzlich ein Kellergeschoss (Vollgeschoss) talseitig freistehen.
 - b) Bei Mehrfamilienhausbebauung und gewerblichen baulichen Anlagen ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss erlaubt.

- (4) Dachformen:
 - a) Als zulässige Dachformen werden das Satteldach, das Walmdach, das Pultdach sowie das Flachdach vorgeschrieben.
 - b) Die zulässige Dachneigung wird bei Satteldächern und Walmdächern mit 21-45° und bei Pultdächern mit 10-21° festgelegt.

- (5) Bebauungsweise:

Als zulässige Bebauungsweisen werden die offene, die halboffene und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

- (6) Grünflächenanteil: Mindestens 30% des Baugrundstücks (Garten- und Rasenflächen sowie Gründächer)

- (7) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 9 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 10 (Baulinien) und § 11 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 9

Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Mindestparzellenbreite für neu anzulegende Erschließungsstraßen wird mit 7,00 m festgelegt.
- (2) Aus Verkehrssicherheitsgründen oder wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgt, kann eine erweiterte Straßenparzellenbreite vorgeschrieben werden.
- (3) Bei Kreuzungseinbindungen ist eine Abschrägung von mind. 4,00 m Seitenlänge vorzusehen (siehe Abb. 4).
- (4) Nachstehende Anzahl an PKW-Abstellplätzen ist am Baugrundstück nachzuweisen:

a) Ein- und Zweifamilienwohnhaus (bis 2 WE)	2,0 je Wohneinheit
b) Mehrfamilienhaus/Geschosswohnbau (ab 3 WE)	
Wohnungen ≤ 55 m ²	1,0 je Wohneinheit
Wohnungen > 55 m ²	2,0 je Wohneinheit
Besucherparkplätze	0,25 je Wohneinheit
c) Gaststättenbetrieb	1,0 je 10 m ² Nettogasträumfläche
d) Gaststättenbetrieb mit Gästebetten	1,0 je 2 Gästebetten
e) Appartementhaus	1,5 je Appartement
f) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	1,0 je 35 m ² Nettonutzfläche
g) Dienstleistungsbetrieb	1,0 je 35 m ² Nettonutzfläche
h) Gewerbebetrieb	1,0 je 60 m ² Nettonutzfläche
i) Industriebetrieb	1,0 je Arbeitsplatz
j) Ordination	1,0 je 20m ² Nettonutzfläche
k) Alten- und Pflegeheim	1,0 je 5 Pflegebetten + 1,0 je Arbeitsplatz
- (5) In den Zonen B und D darf der Stellplatznachweis gemäß § 9 Abs. 4 auch durch Abstellplätze in einer Entfernung von maximal 150 m zum Baugrundstück erbracht werden.
- (6) In den Zonen C und E ist ab einem Stellplatzerfordernis von 20 PKW-Abstellplätzen mindestens die Hälfte der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.
- (7) Je 5 oberirdische PKW-Abstellplätze ist ein heimischer, klimaverträglicher Baum (Hochstamm, Stammumfang auf Meterhöhe: 16-18 cm oder größer) zu pflanzen.

§ 10 **Baulinien**

- (1) Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude ohne Feuerungsanlage dürfen über eine maximale Länge von insgesamt 8,00 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m an der Nachbargrundgrenze errichtet werden.
- (2) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt verläuft die Baulinie in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenparzelle.
- (3) Bei Garagen mit annähernd parallel zur Straße gelegener Einfahrt darf die Baulinie bis auf 2,00 m an die Straßenparzelle herangerückt werden.
- (4) Bei überdachten Stellplätzen verläuft die Baulinie in einem Abstand von 2,00 m zur Straßenparzelle, gemessen ab aufgehender Konstruktion.
- (5) Bei neu anzulegenden Erschließungsstraßen dürfen bauliche Einfriedungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Pflanzliche Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze aufweisen, soweit nicht aus Gründen der Verkehrssicherheit besondere Abstandsvorschriften gelten.
- (6) Ansonsten gelten für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen die Abstandsbestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (7) Ausgenommen von den Bestimmungen des § 10 Abs. 1-5 sind Bestandsobjekte gemäß § 2 Abs. 11 dieser Verordnung.

§ 11 **Baugestaltung**

- (1) Sonnenenergiepaneele auf Sattel-, Walm- und Pultdächern sind in die Dachhaut zu integrieren oder dachparallel auszuführen.
- (2) Bei Flachdachvarianten dürfen Sonnenenergiepaneele die Höhe der Attikaoberkante um max. 0,50 m überschreiten.
- (3) Dachgauben und sonstige Konstruktionen zur Belichtung von Dachgeschossräumen dürfen insgesamt maximal 1/3 der jeweiligen Traufenlänge betragen. Traufenkanten dürfen dabei nicht unterbrochen werden.
- (4) Als zulässige Farbtöne von Deckungsmaterialien (ausgenommen Flachdachvarianten) werden dunkelrot, braun, grau und anthrazit festgelegt. Sämtliche Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt sein.
- (5) Der Hellbezugswert der Fassadenhauptfarbe darf in den Zonen A, B, C und E nicht weniger als 70% (ausgenommen graue Farbtöne) betragen. Generell ausgenommen von dieser Bestimmung sind freistehende Kellergeschoss(teile), Sockelzonen, Attiken sowie der Einsatz von kräftigen Logofarben im Ausmaß von max. 10% der gesamten Fassadenabwicklung.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Arnoldstein in Kraft.

§ 13 Außerkräfttreten

- (1) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Arnoldstein, Verordnung des Gemeinderates vom 23.11.1993, Zahl: 610/1/1/93 C/0, zuletzt geändert mit Verordnung vom 27. September 2001, Zahl 610/1/1/2001 C, außer Kraft, soweit § 14 nichts anderes bestimmt.

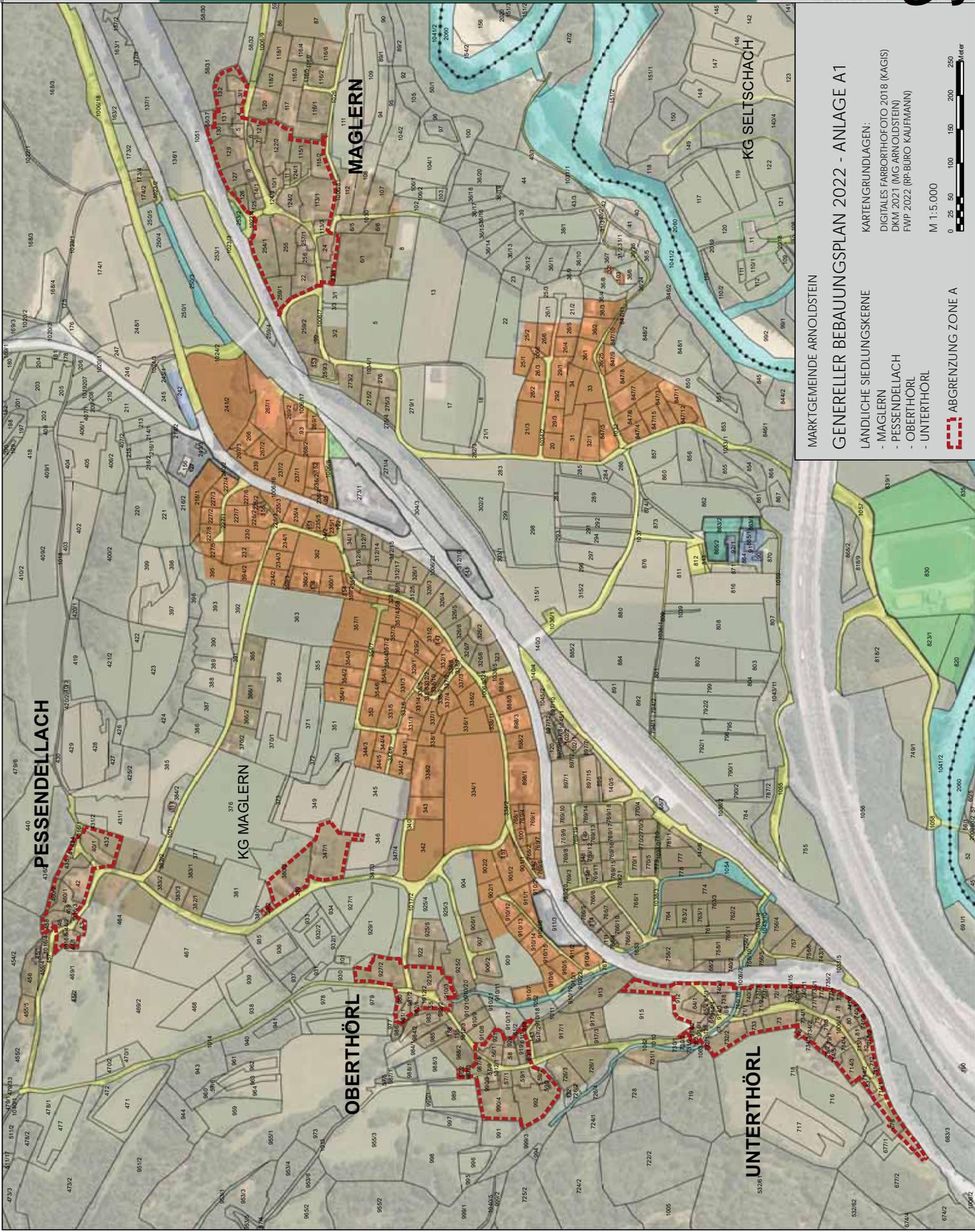
§ 14 Übergangsbestimmungen

- (1) Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Bauverfahren sind nach den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Arnoldstein, Verordnung des Gemeinderates vom 23.11.1993, Zahl: 610/1/1/93 C/0, zuletzt geändert mit Verordnung vom 27. September 2001, Zahl 610/1/1/2001 C, abzuhandeln.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Ing. Reinhard Antolitsch



MARKTGEMEINDE ARNOLDSTEIN

GENEELLER BEBAUUNGSPLAN 2022 - ANLAGE A1

KARTENGRUNDLAGEN:
 DIGITALES FARBFOTOFOTO 2018 (KAGIS)
 DKM 2021 (MG ARNOLDSTEIN)
 FWP 2022 (RP-BÜRO KAUFMANN)

M 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250
 Meter

ABGRENZUNG ZONE A

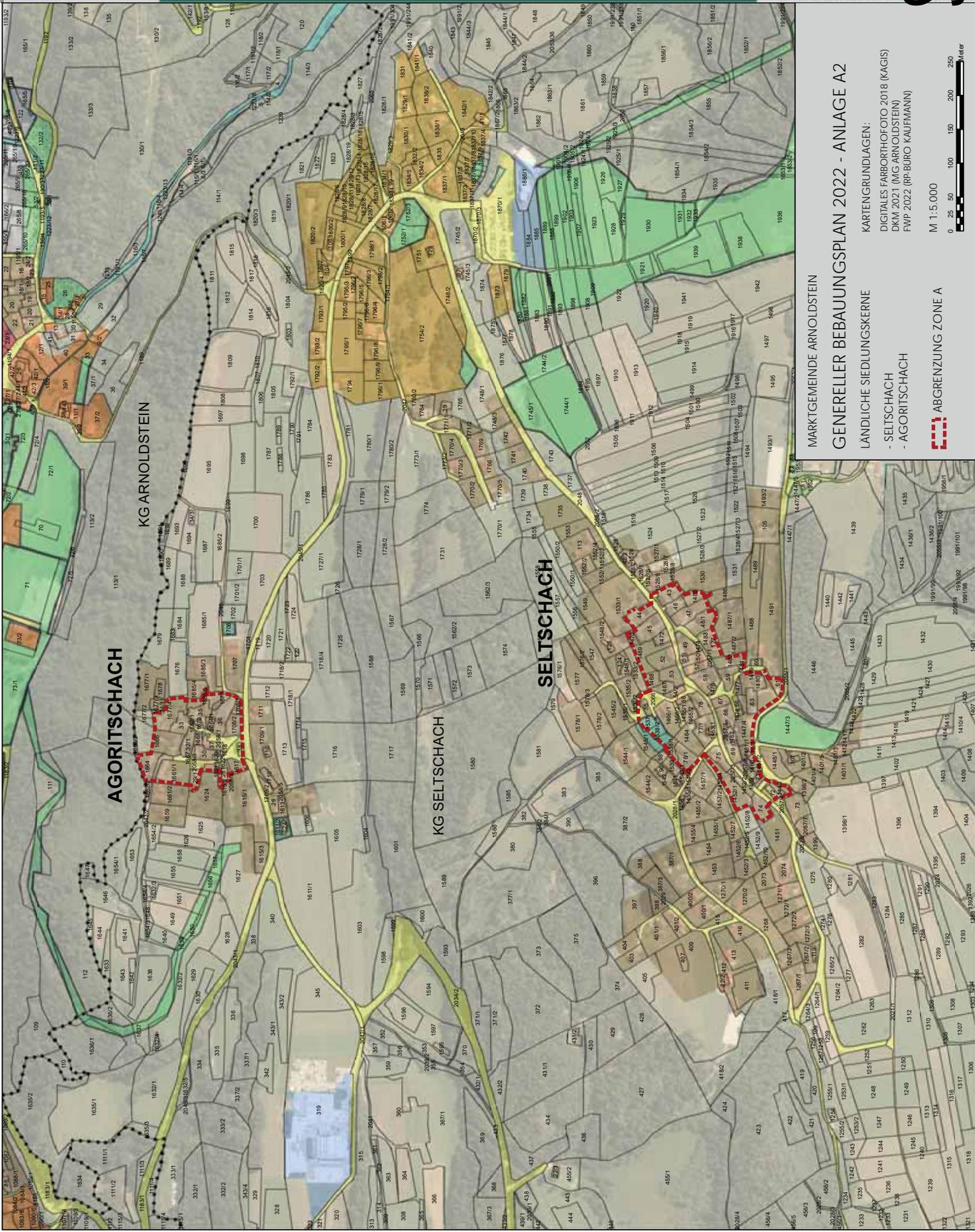
PESENDELLACH

KG MAGLERN

OBERTHÖRL

KG SELTSCHACH

UNTERTHÖRL



MARKTGEMEINDE ARNOLDSTEIN

GENERELLER BEBAUUNGSPLAN 2022 - ANLAGE A2

LÄNDLICHE SIEDLUNGSKERNE

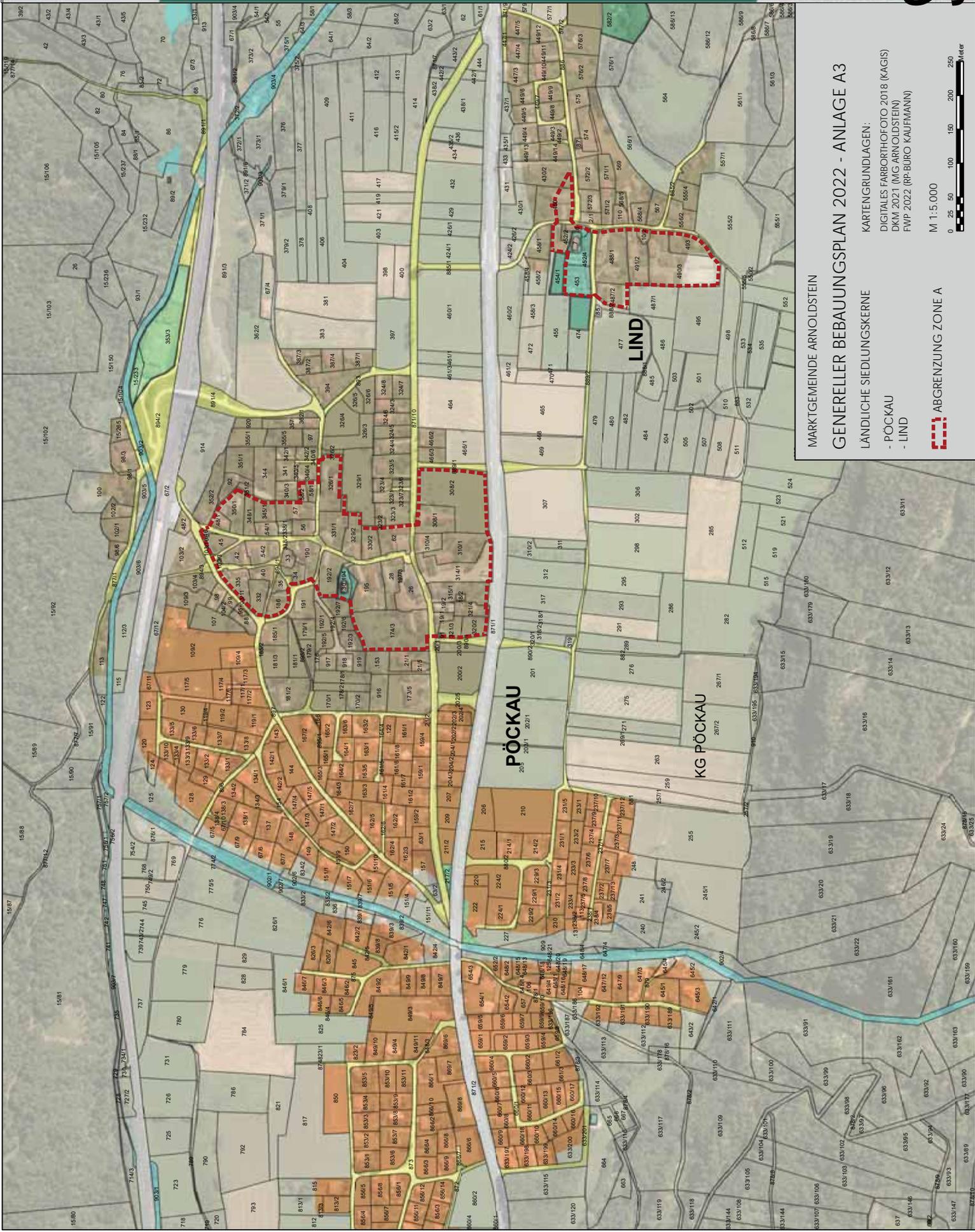
- SELTSCHACH
- AGORITSCHACH

ABGRENZUNG ZONE A

KARTENGRUNDLAGEN:
 DIGITALES FARBFOTOFOTO 2018 (KAGIS)
 DKM 2021 (VMG ARNOLDSTEIN)
 FWP 2022 (RP-BÜRO KAUFMANN)

M 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250
 Meter



MARKTGEMEINDE ARNOLDSTEIN

GENERELLER BEBAUUNGSPLAN 2022 - ANLAGE A3

LÄNDLICHE SIEDLUNGSKERNE

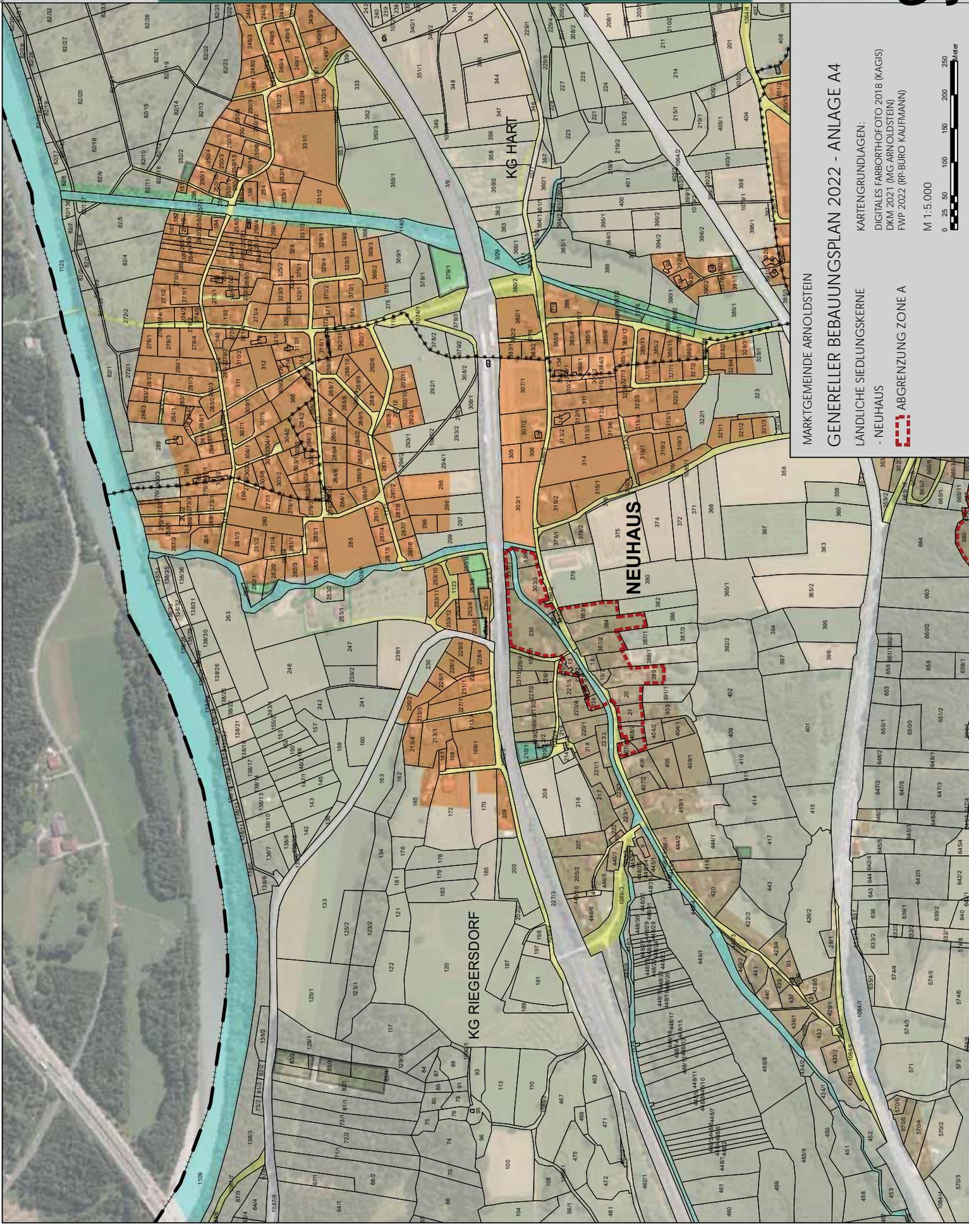
- PÖCKAU
- LIND

KARTENGRUNDLAGEN:
DIGITALES FARBBORTHOFFOTO 2018 (KAGIS)
DKM 2021 (MG ARNOLDSTEIN)
FMP 2022 (RP-BÜRO KAUFMANN)

M 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250
Meter

ABGRENZUNG ZONE A



MARKTGEMEINDE ARNOLDSTEIN

GENERELLER BEBAUUNGSPLAN 2022 - ANLAGE A4

LÄNDLICHE SIEDLUNGSKERNE

- NEUHAUS

 ABGRENZUNG ZONE A

KARTENGRUNDLAGEN:
 DIGITALES FARBTHOTOFOTO 2018 (KAGIS)
 DKM 2021 (MG ARNOLDSTEIN)
 FWP 2022 (RP-BÜRO KAUFMANN)

M 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250 Meter

GENERELLER BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE ARNOLDSTEIN

ZONE A - LÄNDLICHE SIEDLUNGSKERNE

ANLAGE A4

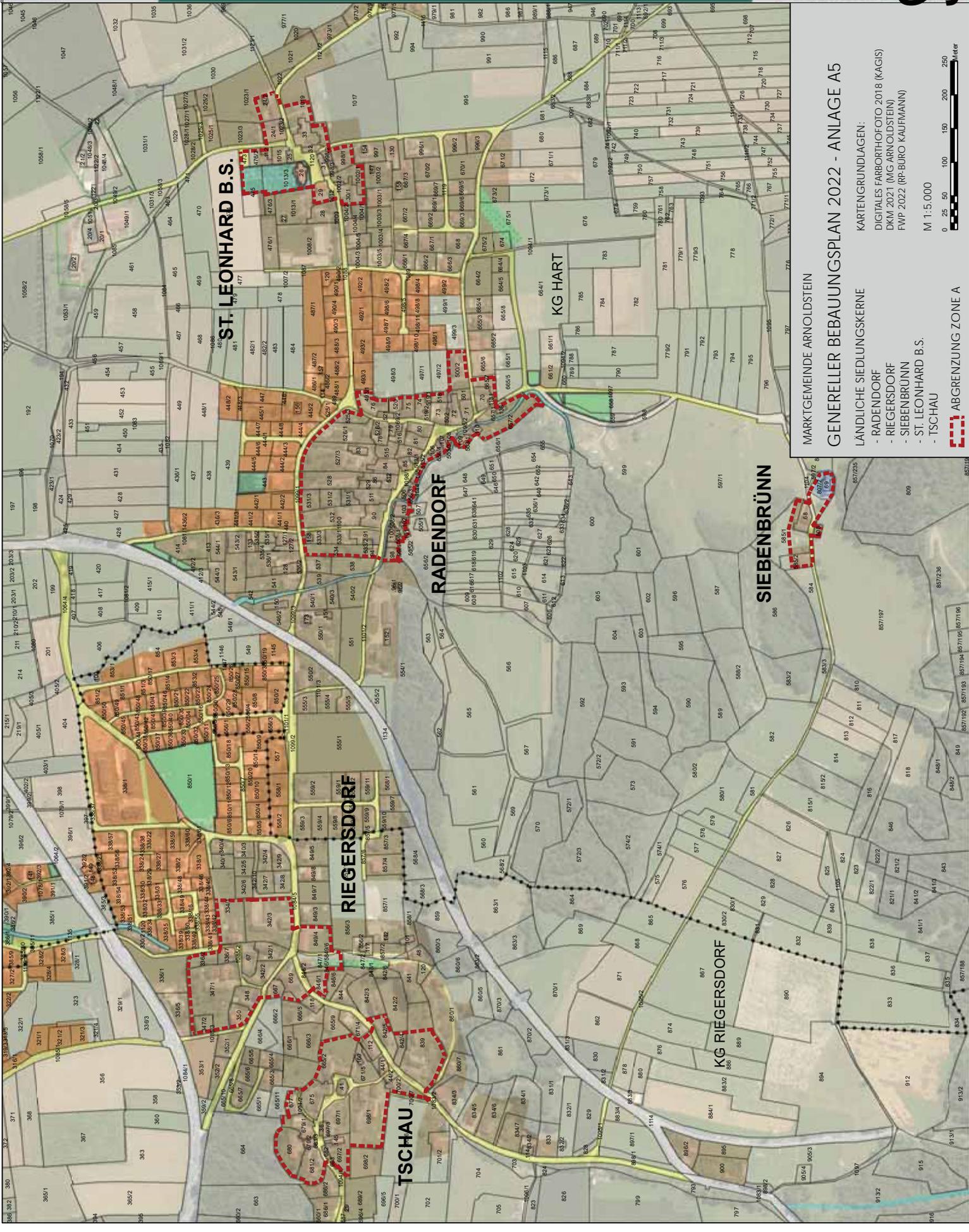
M 1:5.000

Ziviltechniker bürgen für Qualität



DI JOHANN KAUFMANN
 RAUMPLANUNG - STADTDESIGN
 A-3000 KAUFBERG 18
 TEL. 0463/959557 Email:kaufmann@rednet.at





MARKTGEMEINDE ARNOLDSTEIN

GENEELLER BEBAUUNGSPLAN 2022 - ANLAGE A5

KARTENGRUNDLAGEN:
 DIGITALES FARBORTHO-FOTO 2018 (KAGIS)
 DKM 2021 (MG ARNOLDSTEIN)
 FWP 2022 (RP-BÜRO KAUFMANN)

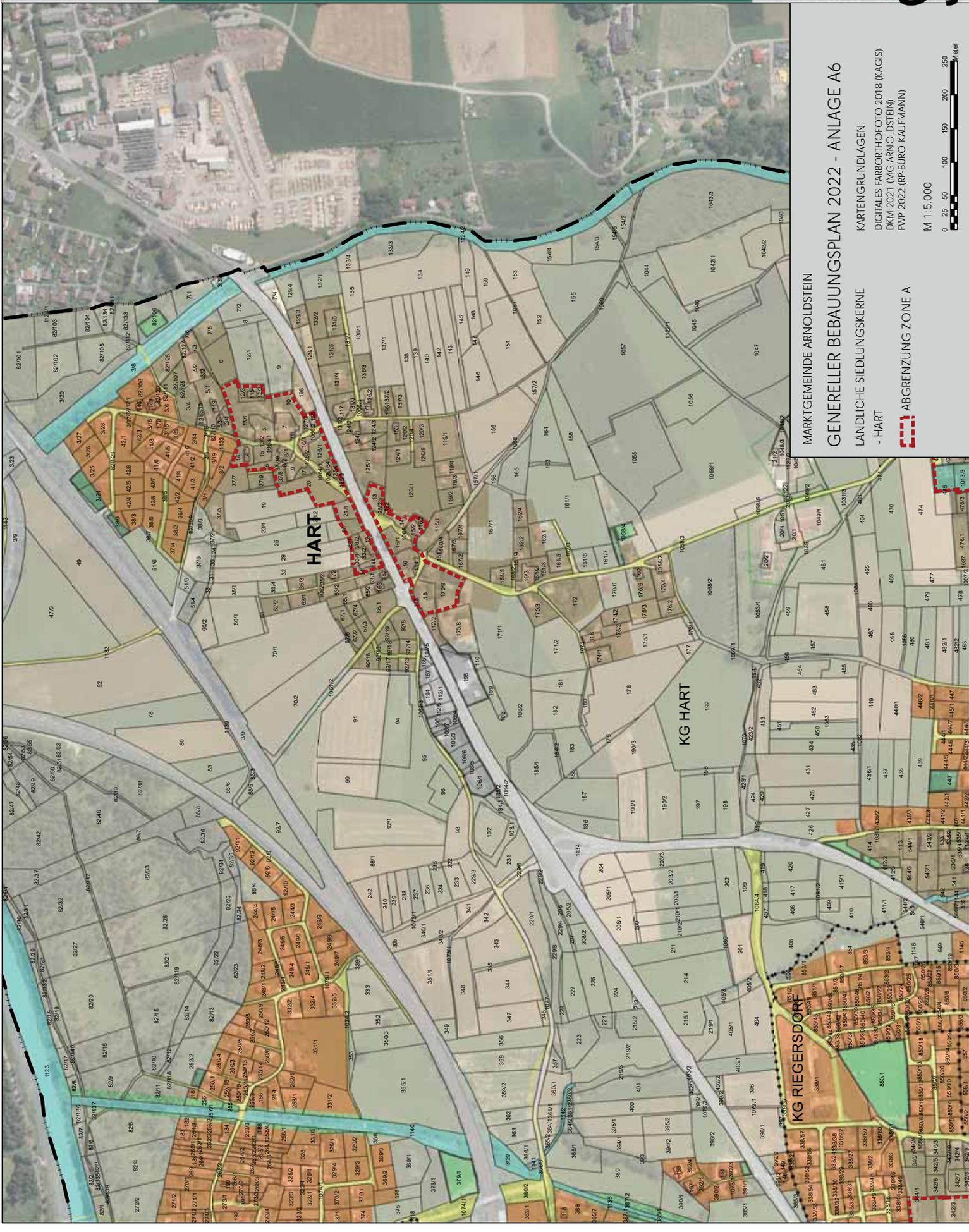
M 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250
 Meter

ABGRENZUNG ZONE A

LÄNDLICHE SIEDLUNGSKERNE

- RADIENDORF
- RIEGERSDORF
- SIEBENBRÜNN
- ST. LEONHARD B.S.
- TSCHAU



MARKTGEMEINDE ARNOLDSTEIN

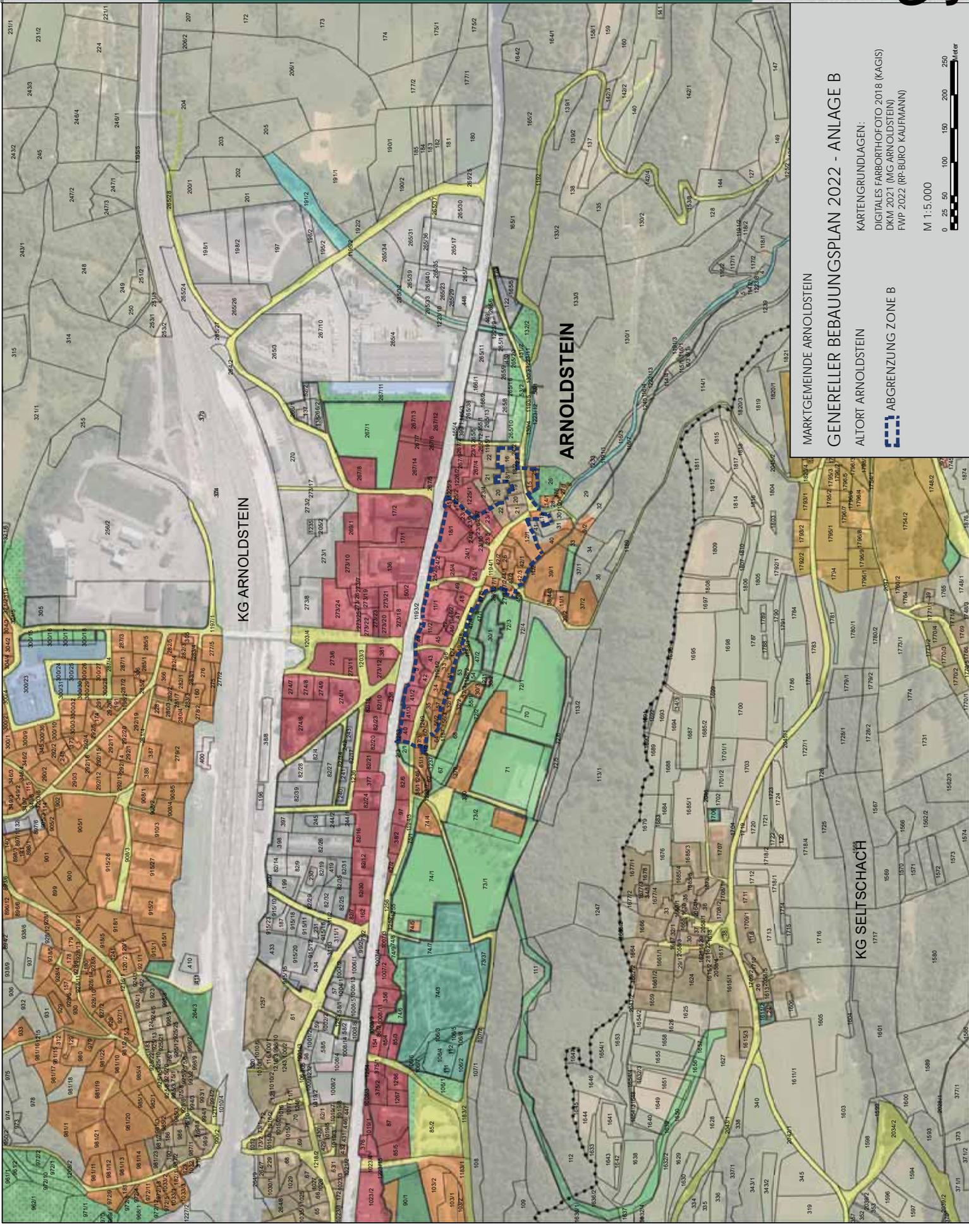
GENERELLER BEBAUUNGSPLAN 2022 - ANLAGE A6

LÄNDLICHE SIEDLUNGSKERNE
- HART

ABGRENZUNG ZONE A

KARTENGRUNDLAGEN:
DIGITALES FARBORTHO FOTO 2018 (KAGIS)
DKM 2021 (MG ARNOLDSTEIN)
FMP 2022 (RP-BÜRO KAUFMANN)

M 1:5.000



ARNOLDSTEIN

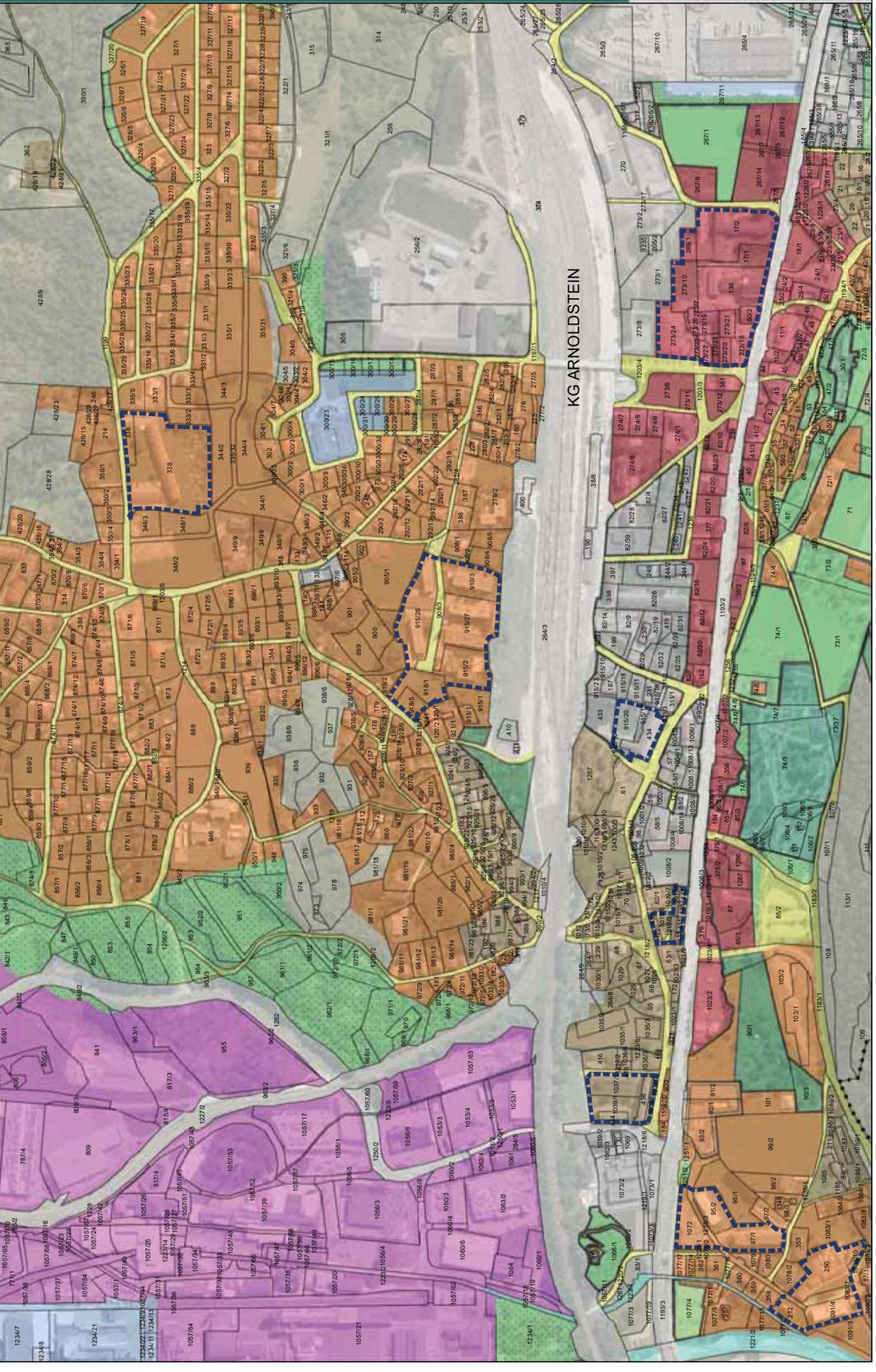
ARNOLDSTEIN

MARKTGEMEINDE ARNOLDSTEIN
 GENERELLER BEBAUUNGSPLAN 2022 - ANLAGE B
 ALTORT ARNOLDSTEIN
 ABGRENZUNG ZONE B



M 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250 Meter



Erläuterungen zur Verordnung

1. Ausgangslage

2. Rechtliche Grundlagen

3. Strukturanalyse

- 3.1 Lage im Raum
- 3.2 Naturraum
- 3.3 Bevölkerung
- 3.4 Wirtschaft
- 3.5 Verkehr
- 3.6 Soziale Infrastruktur
- 3.7 Städtebauliche Struktur

4. Zielsetzungen der Verordnung

5. Erläuterungen zu den Bestimmungen der Verordnung

- § 2 Begriffsbestimmungen
- § 3 Bebauungszonen
- § 4 Bebauungsbedingungen für die Zone A
- § 5 Bebauungsbedingungen für die Zone B
- § 6 Bebauungsbedingungen für die Zone C
- § 7 Bebauungsbedingungen für die Zone D
- § 8 Bebauungsbedingungen für die Zone E
- § 9 Ausmaß der Verkehrsflächen
- § 10 Baulinien
- § 11 Baugestaltung
- § 14 Übergangsbestimmungen

6. Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen

7. Übersichtsplan Bebauungszonen

1. Ausgangslage

Der rechtswirksame Textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Arnoldstein stammt aus dem Jahr 1993 und wurde letztmalig im Jahr 2001 abgeändert. Im Laufe der Jahre stellten sich einige inhaltliche Mängel heraus, welche die praktische Anwendung der Verordnung erschwerten. Gleichzeitig haben sich in den vergangenen 30 Jahren die räumlichen und städtebaulichen Gegebenheiten in der Marktgemeinde Arnoldstein bereichsweise geändert. Darüber hinaus vollzog sich ein Wandel in der Planungskultur, vor allem in Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung von Versiegelung.

Nach den Vorgaben des neuen Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2021), welches mit 01.01.2022 in Kraft getreten ist, sind die Gemeinden zur Anpassung ihrer Planungsdokumente an die Bestimmungen des neuen K-ROG innerhalb von fünf Jahren verpflichtet. Aus diesem Grund ist eine Überarbeitung des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Arnoldstein jedenfalls erforderlich geworden.

Den Bestimmungen dieses Generellen Bebauungsplanes liegt ein umfassender Planungsprozess zugrunde. Durch die Zusammenarbeit von Gemeindeverwaltung, Gemeindevertretung und Fachexperten (Raumplanung, Recht) konnten fachlich fundierte Bebauungsbestimmungen erarbeitet werden. Mit der vorliegenden Verordnung erhält die Marktgemeinde Arnoldstein ein möglichst rechtssicheres Plandokument mit zeitgemäßen und praxisnahen Bebauungsbestimmungen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Raumplanung in Kärnten bildet das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, welches mit 01.01.2022 in Kraft getreten ist. Gemäß § 47 Abs. 1 K-ROG 2021 hat der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan für die als Bauland gewidmeten Flächen durch Verordnung einen Generellen Bebauungsplan zu beschließen. Der Generelle Bebauungsplan ist gemäß § 47 Abs. 2 K-ROG 2021 grundsätzlich in Textform zu erlassen.

Die Mindestinhalte eines Generellen Bebauungsplanes werden in § 47 Abs. 6 normiert. Demnach müssen folgende Bebauungsbedingungen verpflichtend vorgeschrieben werden:

- Mindestgröße der Baugrundstücke
- Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- Geschoßanzahl oder Bauhöhe
- Ausmaß der Verkehrsflächen

Darüber hinaus dürfen im Generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 K-ROG 2021 auch Bebauungsbedingungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Baustruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Farbgebung, Begrünung, Grünflächenanteile und das Höchstausmaß der Kubatur vorgeschrieben werden.

Wenn dies aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist, kann das Gemeindegebiet in mehrere Bebauungszonen mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen unterteilt werden. Für die Abgrenzung der Bebauungszonen ist auch eine planliche Darstellung zulässig (vgl. § 47 Abs. 5 K-ROG 2021).

3. Strukturanalyse

3.1 Lage im Raum

Die Marktgemeinde Arnoldstein befindet sich ca. 15 km südwestlich von Villach, im Unteren Gailtal, an der Staatsgrenze zu Slowenien bzw. Italien.

Administrativ zählt die Gemeinde zum politischen Bezirk Villach-Land. Das Gemeindegebiet erstreckt sich von den westlichen Karawanken im Süden über den breiten Talboden des Unteren Gailtales bis hin zum Dobratsch-Massiv im Norden.

Die verkehrsstrategische Gunstlage der Marktgemeinde Arnoldstein war bereits in der Römerzeit von Bedeutung und prägt das Gemeindegebiet bis heute. Die überregional bedeutsamen Verkehrsbänder der A2 Südautobahn und der Kronprinz-Rudolf-Bahn sowie die lokalen Grenzübergänge Thörl-Maglern und Wurzenpass stellen wichtige Verbindungen in die Nachbarländer dar.

Funktional ist die Marktgemeinde Arnoldstein heute als bedeutender Wohn- und Industriestandort im Speckgürtel der Bezirkshauptstadt Villach zu bezeichnen. Mit etwas über 7.000 EinwohnerInnen stellt Arnoldstein die drittgrößte Gemeinde im Bezirk Villach-Land dar.

3.2 Naturraum

Aus naturräumlicher Sicht gliedert sich das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Arnoldstein in drei Raumeinheiten:

Im südlichen Bereich erstrecken sich die westlichen Ausläufer der Karawanken, welche zugleich die Staatsgrenze zu Slowenien bilden. Geographisch handelt es sich um eine überwiegend bewaldete Mittelgebirgslandschaft, welche eine Höhe von bis zu 1.656 m (Steinberg) erreicht. Vereinzelt liegen auch almwirtschaftliche Nutzungen vor. Im westlichen Bereich der Gebirgskette wird das Landschaftsbild von den Pisten- und Lifтанlagen des Ski- und Wandergebietes Dreiländereck geprägt.

Die zweite und zugleich größte Raumeinheit bildet der Talboden des Unteren Gailtales, welcher eine Breite von ca. 3-4 km aufweist. Der Talboden stellt einerseits den Hauptsiedlungsbereich der Marktgemeinde dar, andererseits bestehen weitläufige Waldgebiete (Schütterwald, Werda, Steinernes Meer) und Moorkomplexe. Landwirtschaftlich genutzte Flächen finden sich insbesondere im östlichen Gemeindegebiet. Der Gailfluss verläuft am Fuß des Dobratsch-Massivs im nördlichen Bereich des Talbodens. Das zweitgrößte Fließgewässer bildet die Gailitz, welche von Italien kommend den Talboden quert und anschließend in die Gail mündet.

Das nördliche Gemeindegebiet wird vom Kalkgebirgsstock des Dobratsch (2.166 m) und seinen markanten Südwänden geprägt. Am Fuß des Dobratsch erstreckt sich weitläufig die sogenannte Schütt, das größte Bergsturzgebiet der Ostalpen. Das Gebiet der Schütt stellt einen nahezu unberührten Landschaftsraum dar, welcher aufgrund seines Artenreichtums bereichsweise als Natura-2000-Gebiet ausgewiesen wurde.

3.3 Bevölkerung

Die Marktgemeinde Arnoldstein stellt mit 7.039 EinwohnerInnen (2021) die drittgrößte Gemeinde im Bezirk Villach-Land dar. Die Bevölkerungszahl ist insbesondere in der Nachkriegszeit (1950er-1970er Jahre) stark angewachsen und hat sich seitdem bei etwa 7.000 Personen eingependelt. In der vergangenen Dekade (2011-2021) wurde ein leichter Zuwachs von +149 Personen verzeichnet, wobei dieser ausschließlich auf eine positive Außenwanderungsbilanz zurückzuführen ist. Die Binnenwanderungsbilanz (Umzüge innerhalb Österreichs) sowie die Geburtenbilanz waren in dieser Dekade im negativen Bereich.

Die größten Bevölkerungszuwächse wurden in den letzten 10 Jahren im östlichen Gemeindegebiet verzeichnet, speziell in den Ortschaften Hart, Riegersdorf und St. Leonhard bei Siebenbrunn. Diese Siedlungsbereiche sind aufgrund der Nähe zur Stadt Villach als Wohnstandorte besonders begehrt. Im restlichen Gemeindegebiet blieb die Bevölkerungszahl weitgehend konstant.

Im Jahr 2019 wurden in der Marktgemeinde Arnoldstein 3.090 Haushalte gezählt, im Vergleich zur Volkszählung 2011 war auch hier ein leichter Anstieg um +65 Haushalte zu verzeichnen. Die Haushaltsgröße blieb in diesem Zeitraum weitgehend konstant und liegt derzeit bei etwa 2,25 Personen je Haushalt.

3.4 Wirtschaft

Die Marktgemeinde Arnoldstein zählt annähernd 394 Betriebe mit 2.000 Beschäftigten. Die Zahl der Beschäftigten ging in den letzten Jahrzehnten etwas zurück, was auf die Stilllegung des BBU-Werkes und den Bedeutungsverlust von Zoll und Bahn im Rahmen des Schengen-Abkommens zurückzuführen ist.

Die Marktgemeinde Arnoldstein stellt seit jeher einen bedeutenden Industriestandort dar. Nach der Stilllegung des BBU-Werkes in Gailitz in den 1990er Jahren wurde das Areal zu einem modernen Industrie- und Gewerbepark mit Schwerpunkten in den Bereichen Recycling und Transportgewerbe ausgebaut. Insgesamt sind im sekundären Sektor 34 % der Beschäftigten tätig.

Den größten Wirtschaftssektor stellt in der Marktgemeinde Arnoldstein der Dienstleistungsbereich mit ca. 60 % der Beschäftigten dar. Die meisten Arbeitsplätze sind den Wirtschaftszweigen Handel, Verkehr und Beherbergung/Gastronomie zuzurechnen. Der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft) ist in Arnoldstein mit 6 % der Beschäftigten nur unterdurchschnittlich stark ausgeprägt.

3.5 Verkehr

Die Marktgemeinde Arnoldstein weist als Grenzgemeinde eine verkehrsstrategische Gunstlage auf. Der Grenzübergang Thörl-Maglern stellt sowohl im Individualverkehr (A2 Südautobahn) als auch im Bahnverkehr (Kronprinz-Rudolf-Bahn) einen der wichtigsten Übergänge ins benachbarte Italien dar. Beide Verkehrsachsen sind international bedeutende Güterverkehrskorridore.

Mit den A2-Anschlussstellen Arnoldstein, Hermagor und Villach-Warmbad verfügt das gesamte Gemeindegebiet von Arnoldstein über einen hervorragenden Anschluss an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Als regionale Haupterschließungsachse fungiert die B 83 Kärntner Straße, welche das Gemeindegebiet von Ost nach West durchquert und weiter nach Italien führt. Weitere bedeutende Verkehrsachsen bilden die B 109 Wurzenpass Straße (Verbindung nach Slowenien) sowie die B 111 Gailtal Straße.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist als durchaus attraktiv zu bezeichnen. Das Gemeindegebiet wird von der S-Bahnlinie S4 (Villach Hbf – Hermagor) durchquert. An den Bahnhöfen Arnoldstein, Pöckau und Neuhaus an der Gail halten die S-Bahn-Züge im Stundentakt, wodurch eine sehr gute Erreichbarkeit der Bezirkshauptstadt Villach gegeben ist. Ergänzt wird das ÖV-Netz durch mehrere Regionalbuslinien und den Ortschaftsverkehr Arnoldstein.

3.6 Soziale Infrastruktur

Die zentralörtlichen Einrichtungen in der Marktgemeinde Arnoldstein konzentrieren sich weitgehend auf den Gemeindehauptort Arnoldstein/Gailitz. Hier befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie etwa vier Lebensmittelmärkte, Banken, Postfiliale, Apotheke, Ärzte und zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. In den restlichen Ortschaften sind, abgesehen von einzelnen Gasthäusern und Tankstellen, kaum Versorgungseinrichtungen vorzufinden.

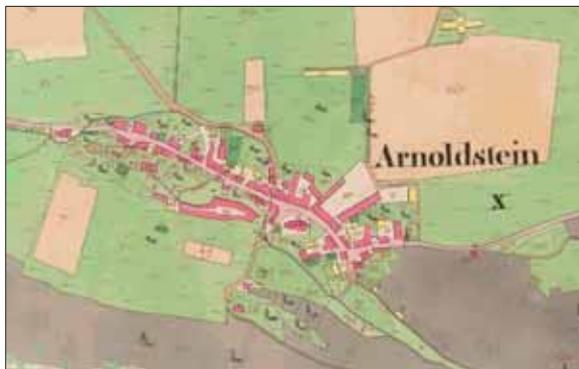
Auch die öffentlichen Einrichtungen sind vorwiegend im Gemeindehauptort Arnoldstein/Gailitz situiert. Dazu zählen u.a. das Gemeindeamt, das Kulturhaus, ein Pflegeheim, ein Kindergarten, eine Volksschule und eine Mittelschule. Weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich in den Ortschaften St. Leonhard bei Siebenbrunn (Volksschule, Kindergarten), Riegersdorf (Kulturhaus) und Thörl-Maglarn (Mehrzweckhaus).

3.7 Städtebauliche Strukturen

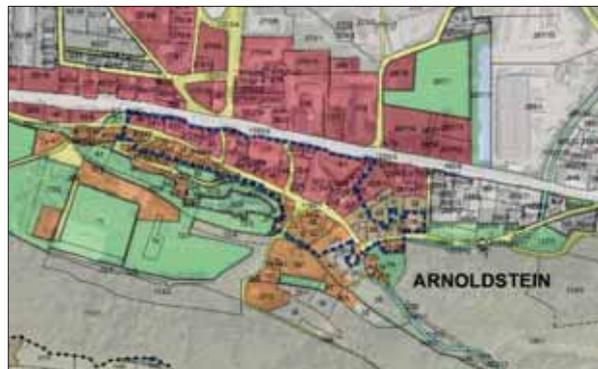
Das Siedlungsgebiet von Arnoldstein weist eine große Heterogenität hinsichtlich der bestehenden Bauformen auf. Im Folgenden werden die städtebaulichen Strukturen typologisiert und die einzelnen Baugebiete näher beschrieben.

Markt Arnoldstein

Die ältesten baulichen Strukturen findet man im Altortsbereich von Arnoldstein, welcher in Form eines Straßendorfes mit Marktplatz zu Füßen der Burg Arnoldstein entstanden ist. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude verfügen über Satteldächer und sind überwiegend traufstellig angeordnet. Die Baukörper weisen eine annähernd geschlossene Gebäudefront auf, welche im Bereich der katholischen Kirche zugunsten eines breiteren Marktplatzes unterbrochen wird. Insgesamt liegt ein gut erhaltenes, schützenswertes Gebäudeensemble vor. Aufgrund kleiner Grundstückspartellen bestehen im Altort von Arnoldstein überdurchschnittlich hohe bauliche Dichten, die GFZ liegt heute teilweise über 2,0.



Franziszeischer Kataster (1822-1828)



Zone B auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Marktstraße Arnoldstein



Marktstraße Arnoldstein

Ländliche Siedlungskerne

Historische Bauformen finden sich auch in den ländlich geprägten Dorfkernen der kleineren Ortschaften im Gemeindegebiet. Auch wenn die Landwirtschaften vielfach bereits stillgelegt wurden, bestehen nach wie vor erhaltenswerte Baustrukturen: Die Dorfkerne verfügen über eine dichte Bebauung, bestehend aus meist zweigeschossigem Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude und diversen Nebengebäuden. Die Hauptgebäude weisen überwiegend mittelsteil geneigte Sattel- und Walmdächer auf. Die Dorfkerne zeichnen sich in der Regel durch eine unplanmäßige Anordnung der Gebäude aus, wodurch sich ein verwinkeltes dörfliches Erscheinungsbild ergibt. Im zentralen Bereich dieser Dorfkerne finden sich oft kleinere Platzbereiche mit einer Dorflinde, einer Kirche oder einer Kapelle.

Gut erhaltene ländliche Siedlungskerne findet man in den Ortschaften Agoritschach, Hart, Lind, Maglern, Neuhaus, Oberthörl, Pessendellach, Pöckau, Radendorf, Riegersdorf, Seltschach, St. Leonhard bei Siebenbrunn und Tschau. Dabei sind folgende historische Siedlungsformen vertreten:

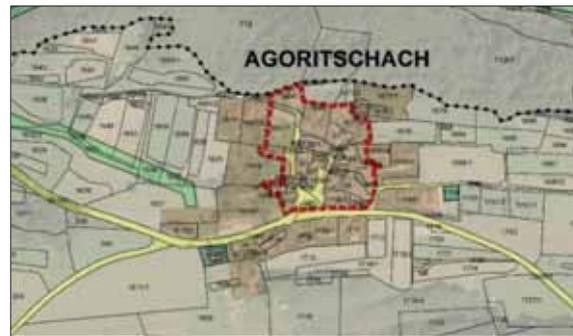
- Haufendorfartige Gassengruppendörfer (Pöckau, Maglern, Radendorf)
- Unplanmäßige Großweiler (Hart, Seltschach, Riegersdorf)
- Kirchensiedlungen (St. Leonhard bei Siebenbrunn, Tschau)
- Längsangerdörfer (Agoritschach)
- Straßendörfer (Unterthörl)
- Zeilendörfer (Neuhaus)
- Kleinweiler (Lind, Oberthörl, Pessendellach)

Die historischen Siedlungskerne sind im Franziszeischen Kataster (erstellt 1822-1828) besonders gut erkennen. Nachfolgend werden daher Kartenausschnitte der einzelnen Ortschaften mit aktuellen Fotos aus den Dorfkernen gegenübergestellt.

Agoritschach



Franziszeischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Bauernhäuser in Agoritschach



Blick auf Agoritschach von Südwesten

Hart



Franziseischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Siedlungskern Hart



Landwirtschaftliches Gehöft in Hart

Lind



Franziseischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Bauernhaus in Lind



Filialkirche Hl. Stefan in Lind

Maglern



Franziseischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Dorfkern von Maglern

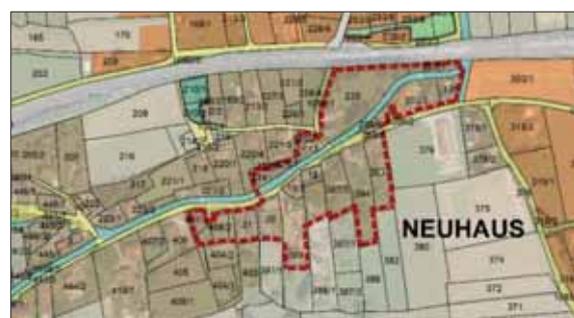


Gassenbebauung in Maglern

Neuhaus



Franziseischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Siedlungskern Neuhaus

Oberthörl



Franziseischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Siedlungskern Oberthörl



Gehöftgruppe vlg. Kassin

Pessendellach



Franziseischer Kataster (1822-1828)

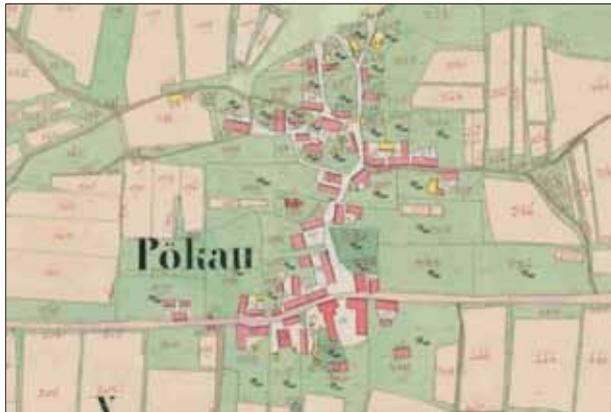


Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Bauernhaus in Pessendellach

Pöckau



Franziszeischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Siedlungskern Pöckau



Siedlungskern Pöckau

Radendorf



Franziszeischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild

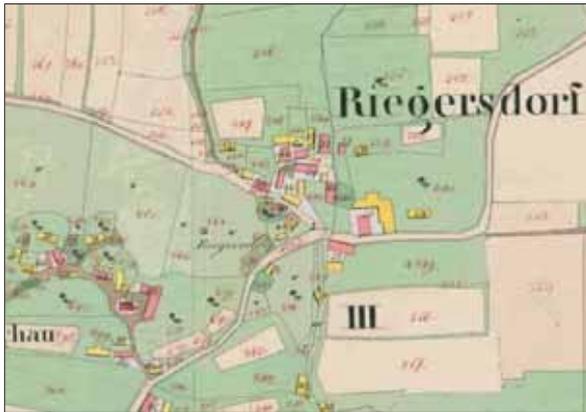


Gassenbebauung in Radendorf



Dorfanger mit Bildstock

Riegersdorf



Franziseischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Gasthof Pirtscher in Riegersdorf



Dorfkern Riegersdorf

Siebenbrunn



Franziseischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild

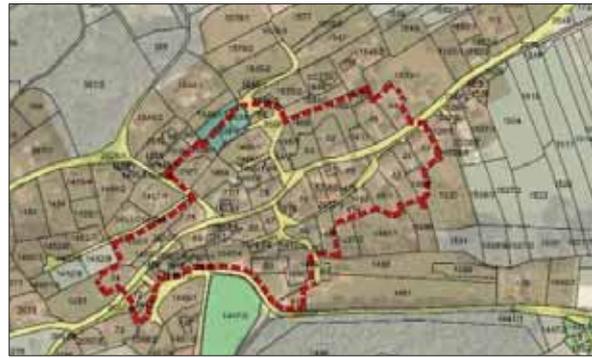


Siedlungsansatz Siebenbrunn

Seltschach



Franziseischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Blick auf den Dorfkern von Seltschach



Dorfraum Seltschach mit Bachlauf

St. Leonhard bei Siebenbrunn



Franziseischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild

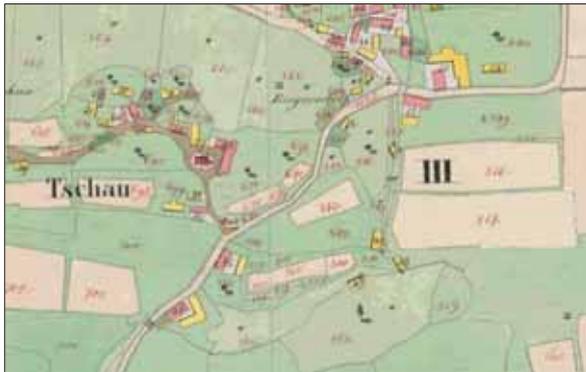


Dorfraum St. Leonhard bei Siebenbrunn

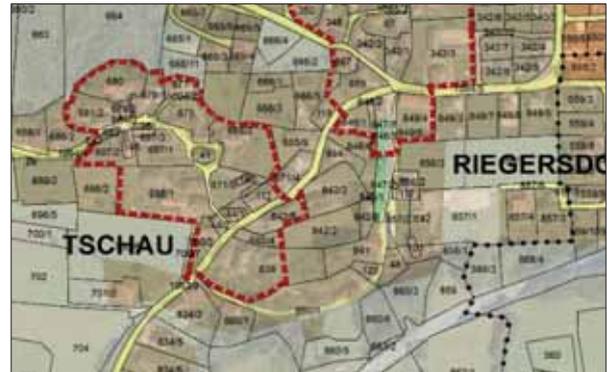


Dorfraum St. Leonhard bei Siebenbrunn

Tschau



Franziszeischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Dorfraum Tschau mit Filiationkirche



Dorfraum Tschau

Unterthörl



Franziszeischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Straßendorf Unterthörl



Gedenkkapelle in Unterthörl

Wohnsiedlungsgebiete

Die Wohnsiedlungsgebiete in der Marktgemeinde Arnoldstein sind überwiegend geprägt durch Einfamilienhausbebauung aus der jüngsten Bauperiode (seit 1945). Diese entwickelten sich ausgehend von den historischen Ortskernen und stellen mittlerweile die flächenmäßig bedeutendste Siedlungsform in der Marktgemeinde dar. Insbesondere im östlichen Gemeindegebiet sind durch diese Siedlungserweiterungen einige ehemals eigenständige Ortschaften zusammengewachsen, wie etwa Tschau, Riegersdorf, Radendorf und St. Leonhard. Darüber hinaus sind gänzlich neue Siedlungsbereiche entstanden, wie etwa die Ortschaft Erlendorf, der Ortsteil Seltschach-West oder die Waldsiedlung im Hauptort Arnoldstein. Die Einfamilienhäuser weisen eine große Heterogenität hinsichtlich der Dachformen und Dachneigungen auf. Neben den vorherrschenden Sattel- und Walmdächern sind auch zahlreiche Gebäude mit Flachdach oder Pultdach vorzufinden.

Abgesehen von den Einfamilienhäusern sind in einigen Ortschaften auch verdichtete Bauformen in Form von Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern zu finden, insbesondere im Hauptort Arnoldstein/Gailitz, in Riegersdorf sowie in Thörl-Maglern. Der Großteil dieser Bauten besteht aus zwei bis drei Vollgeschossen. Lediglich im Hauptort Arnoldstein/Gailitz sind einige deutlich höhere Wohnanlagen vorzufinden, auf diese wird nachfolgend gesondert eingegangen.



Einfamilienhausgebiet in Erlendorf

Geschosswohnanlagen

Im Hauptort Arnoldstein/Gailitz sind mehrere Geschosswohnanlagen mit außerordentlicher baulicher Dichte und mit bis zu 6 Vollgeschossen vorzufinden. Diese Wohnanlagen wurden von Wohnbaugenossenschaften überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren errichtet und verteilen sich inselförmig über das gesamte Siedlungsgebiet des Hauptortes. Es sind sowohl Gruppenwohnanlagen als auch Einzelbauten vorzufinden. Aufgrund der Bauhöhe und der hohen baulichen Dichte stellen diese Wohnanlagen markante Objekte im Ortsbild dar. Konkret sind folgende Geschosswohnanlagen vorzufinden:

- Gemeindeamt (6 Vollgeschosse)
- Josef-Bürger-Hof (6 Vollgeschosse)
- Wohnanlage Karl-Krobath-Straße („48er-Block“) (5 Vollgeschosse)
- Wohnanlage Sebastian-Mayr-Weg (5 Vollgeschosse)
- Wohnanlage Gailitzer Straße (bis 5 Vollgeschosse)
- Revelantsiedlung (bis zu 4 Vollgeschosse)
- Wohnanlage Ahornweg (bis zu 4 Vollgeschosse)
- Schrotturmsiedlung (bis zu 4 Vollgeschosse)



Gemeindeamt



Josef-Bürger-Hof



„48er Block“, Karl-Krobath-Straße



Wohnanlage Gailitzer Straße



Schrotturmsiedlung



Wohnanlage Ahornweg

Gewerbe- und Industriegebiete

Gewerbe- und Industriegebiete finden sich überwiegend im Hauptort Arnoldstein/Gailitz. Im Westen des Hauptortes erstreckt sich der großflächige Industrie- und Gewerbepark Dreiländereck (ehem. BBU-Areal). Die Bebauungsstruktur ist geprägt von industriellen Anlagen, Produktionshallen, Lagergebäuden, Garagen, Bürokomplexen und größeren innenliegenden Flächenpotenzialen. Die Gebäude weisen meist eine Bauhöhe von ca. 10-16 m auf, einzelne Baukörper erreichen bis zu 20 m. Übertagt werden diese Objekte von mehreren Schloten bzw. Kaminanlagen. In Teilbereichen ist die bauliche Dichte durch Überbauung der gesamten Grundstücksfläche besonders hoch. Das Gesamtbild dieses Gebietes entspricht jenem einer üblichen Gewerbe- und Industriezone.

Ein weiteres Gewerbegebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Arnoldstein. In diesem Gebiet haben sich vornehmlich Transport- und Speditionsbetriebe angesiedelt, auch der Wirtschaftshof der Gemeinde ist hier ansässig. Die Baukörper weisen eine wesentlich geringe Höhenentwicklung auf, als im Industriegebiet. Die maximale Bauhöhe beträgt ca. 10 m. Auch die bauliche Dichte ist dank großzügiger Rangierflächen deutlich niedriger als im Industriegebiet.

Weitere gewerblich geprägte Strukturen finden sich im Bereich der Autobahnraststätte „Dreiländereck“, in Thörl-Maglern im Bereich der Tankstelle sowie an der westlichen Ortseinfahrt von Hart.



Gewerbe- und Industriegebiet Dreiländereck (ehem. BBU-Areal)

4. Zielsetzungen der Verordnung

- Festlegung von zeitgemäßen Bebauungsbedingungen lt. § 47 K-ROG 2021
- Größtmögliche Rechtssicherheit für die Behörde durch klare Begriffsbestimmungen und umfassende Erläuterungen
- Gliederung des Gemeindegebietes in mehrere Bebauungszonen mit spezifischen Bebauungsbedingungen in Bezug zu bestehenden Baustrukturen
- Ermöglichung verdichteter Bauformen zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme in dafür geeigneten Bereichen (v.a. im Hauptort)
- Spezifische Regelungen der Bebauung in Industrie- und Gewerbegebieten (keine Geschossvorgaben mehr, Regelung über BMZ und Bauhöhe)
- Beschränkung der Versiegelung durch Vorschreibung von verpflichtenden Grünflächenanteilen
- Verpflichtende Bepflanzungsplanung bei Bauvorhaben in Gewerbe-/Industriegebieten sowie bei Projekten für Geschosswohnbebauung
- Erhalt des schützenswerten Ortsbildes in den ländlichen Siedlungskernen sowie im Altort Arnoldstein durch baugestalterische Vorgaben, etwa zur Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Fassadenfarbe
- Regelung von Mindestabständen von Nebengebäuden und Einfriedungen zur Grundstücksgrenze zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Regelungen zu Mindest-PKW-Abstellplätzen auf Baugrundstücken zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums von parkenden Fahrzeugen
- Verpflichtende Unterbringung von PKW-Abstellplätzen bei Geschosswohnanlagen in Tiefgaragen
- Festlegung einer erweiterten Mindestbreite für Straßenparzellen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Schneeräumung sowie des Fuß- und Radverkehrs

5. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung

§ 2 Begriffsbestimmungen

Durch die Definition der zentralen Begriffe soll eine größtmögliche Rechtssicherheit erzielt werden. So wird etwa klar festgelegt, welche Gebäudeteile bei der Ermittlung der GFZ/BMZ zu berücksichtigen sind. Weiters werden die Höhenbestimmungen definiert. Als Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen dienen auch die Abbildungen 1-5 im Anhang dieses Erläuterungsberichtes. Weiters wird in diesem Kapitel der Umgang mit Bestandsgebäuden geregelt, welche die Bebauungsbedingungen dieser Verordnung schon gegenwärtig nicht erfüllen.

Gründächer: Gründächer sind Dachflächen, welche mit Vegetation bedeckt sind. Gründächer dienen der Verbesserung des Kleinklimas, weshalb sie zu den Mindestgrünflächenanteilen in den einzelnen Bebauungszonen gezählt werden können.

§ 3 Bebauungszonen

Im Rahmen der Analyse stellten sich große Unterschiede in der städtebaulichen Struktur der einzelnen Siedlungsgebiete in der Marktgemeinde Arnoldstein heraus. Aus diesem Grund war es sachlich geboten, mehrere Bebauungszonen gemäß § 47 Abs. 5 K-ROG 2021 festzulegen, für die unterschiedliche Bebauungsvorgaben formuliert wurden. Auf Basis der Strukturanalyse wurden die Siedlungsgebiete in der Marktgemeinde Arnoldstein in folgende Bebauungszonen gegliedert:

- Zone A – Ländliche Siedlungskerne
- Zone B – Altort Arnoldstein
- Zone C – Geschosswohnanlagen
- Zone D – Industrie- und Gewerbegebiete:
- Zone E – Alle sonstigen als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht der Zone A, der Zone B, der Zone C oder der Zone D angehören.

Die Abgrenzung der Zonen A, B und C ist mittels Plandarstellungen in der Anlage zur Verordnung ersichtlich gemacht. In diesen Plandarstellungen werden die Bebauungszonen parzellenscharf abgegrenzt.

Als Grundlage für die Abgrenzung der Zonen A (Ländliche Siedlungskerne) und B (Altort Arnoldstein) diente der Franziszeische Kataster. Im Rahmen von Lokalau-genscheinen wurde der historische Baubestand überprüft und die Abgrenzungen der Zonen entsprechend ihrer derzeitigen und künftigen Entwicklungen adaptiert.

In die Zone C wurden sämtliche Geschosswohnanlagen im Gemeindegebiet aufgenommen, welche eine Geschossanzahl von mindestens 4 Vollgeschossen aufweisen. Ebenfalls berücksichtigt wurden potenzielle Erweiterungsflächen im unmittelbaren Umfeld dieser Wohnanlagen.

Die Zonen D und E wurden textlich über Flächenwidmungskategorien definiert. Dies gewährleistet die erforderliche parzellenscharfe Abgrenzung aber auch die korrekte Zuordnung von Baulandflächen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt gewidmet werden, soweit nicht § 52 K-ROG 2021 zur Anwendung gelangt. Somit

berücksichtigt der Generelle Bebauungsplan auch zukünftige Entwicklungen, wie in § 47 Abs. 3 K-ROG 2021 gefordert.

§ 4 Bebauungsbedingungen für die Zone A (Ländliche Siedlungskerne)

Die Bebauungsbedingungen in der Zone A orientieren sich an den bestehenden Baustrukturen in den ländlichen Siedlungskernen, welche durch dichte Bebauung mit großmaßstäblichen Baukörpern (meist Wirtschaftsgebäude und Wohngebäude) bei vergleichsweise geringer Grundstücksgröße geprägt sind. Dementsprechend wurde eine höhere GFZ festgelegt und die Mindestgröße der Baugrundstücke etwas herabgesetzt. Die Bauhöhe wurde in Anlehnung an den Gebäudebestand mit max. 3 Vollgeschossen festgelegt. Zum Schutz des Ortsbildes sind als Dachformen für Hauptgebäude nur das Satteldach und das Walmdach zulässig. Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an unversiegelten Flächen wird ein Mindestgrünflächenanteil von 30% vorgeschrieben.

§ 5 Bebauungsbedingungen für die Zone B (Altort Arnoldstein)

Der Altortsbereich von Arnoldstein weist aufgrund der überwiegend geschlossenen Bauweise eine besonders hohe bauliche Dichte auf. Mit der GFZ von 2,0 wird der Großteil des Baubestandes abgebildet, einzelne Zu- und Ausbauten sind möglich. Die Geschossanzahl (3 Vollgeschosse + Dachgeschoss) orientiert sich an den vorherrschenden Baustrukturen. Zum Schutz des Orts- und Straßenbildes werden als zulässige Dachformen ausschließlich das Satteldach und das Walmdach erlaubt.

§ 6 Bebauungsbedingungen für die Zone C (Geschosswohnanlagen)

Die Zone C umfasst im Wesentlichen die bestehenden Geschosswohnanlagen mit mindestens 4 Vollgeschossen im Hauptort Arnoldstein/Gailitz. Auch wenn bereichsweise dichtere Strukturen vorzufinden sind, wurde die GFZ mit 1,5 begrenzt. Damit soll eine ortsbildverträgliche Dichte gewährleistet werden. Aus demselben Grund wurde die Bauhöhe mit 5 Vollgeschossen + 1 Dachgeschoss begrenzt. Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an unversiegelten Flächen wird ein Mindestgrünflächenanteil von 30% vorgeschrieben. Zusätzlich ist von den Bauwerbern in der Zone C ein Gestaltungs- bzw. Bepflanzungsplan beizubringen, um für die Bewohner der Geschosswohnanlagen attraktive Außenbereiche zu schaffen.

§ 7 Bebauungsbedingungen für die Zone D (Industrie- und Gewerbegebiete)

Aufgrund der Geschosshöhen bei industriellen und gewerblichen Baukörpern wird die bauliche Ausnutzbarkeit in der Zone D über die Baumassenzahl geregelt und anstelle einer Geschossanzahl die maximale Bauhöhe festgelegt. In Anlehnung an die unterschiedlichen Baustrukturen in Industrie- und Gewerbegebieten werden separate Bebauungsbestimmungen für diese Bereiche vorgeschrieben. Das ehemalige BBU-Areal, welches die Widmungskategorien Bauland Industriegebiet und Bauland Sondergebiet umweltgefährdender Chemiebetrieb nach Seveso II umfasst, stellt einen in sich geschlossenen, überregional bedeutenden Wirtschaftsstandort dar. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung der Bestands-bebau-

ung wird eine Baumassenzahl von 8,0 und eine maximale Bauhöhe von 16 m festgelegt. Die restlichen Bereiche der Zone D (Bauland Gewerbegebiet und gewerbeähnliche Sondergebietswidmungen) weisen deutlich lockerere und niedrigere Baustrukturen auf, weshalb die Bauhöhe mit 9 m begrenzt wird. Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an unversiegelten Flächen wird ein Mindestgrünflächenanteil von 20% des Nettobaugrundstückes vorgeschrieben. Um zukünftig eine gewisse Eingrünung der Betriebsareale zu erzielen, ist von Bauwerbern ein Bepflanzungs- oder Gestaltungsplan beizubringen.

§ 8 Bebauungsbedingungen für die Zone E (Alle sonstigen als Bauland gewidmeten Bereiche, welche nicht der Zone A, B, C oder D angehören)

Die Zone E umfasst im Wesentlichen die Wohnsiedlungsgebiete im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Arnoldstein, die keiner anderen Zone zugeordnet wurden.

Bei den Bebauungsbestimmungen wird zwischen Ein- bis Zweifamilienhausbebauung und Mehrfamilienhausbebauung bzw. gewerblichen baulichen Anlagen unterschieden. Die max. zulässige GFZ für Ein- bis Zweifamilienhausbebauung wird wie im bisherigen Textlichen Bebauungsplan mit 0,6 festgelegt. Die Bauhöhe wird mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss begrenzt. Bei Mehrfamilienhausbebauung (ab drei Wohneinheiten) und gewerblichen baulichen Anlagen (z.B. Geschäftshäuser, Gastronomiebetriebe) wird die max. GFZ mit 0,8 festgelegt. Hinsichtlich der Bauhöhe sind drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erlaubt. Derartige Bauwerke können als ortsbildverträgliche Ergänzung in die überwiegend zweigeschossigen Wohnsiedlungsgebiete eingefügt werden. Um die Bodenversiegelung einzudämmen, wird ein Mindestgrünflächenanteil von 30% festgelegt.

§ 9 Ausmaß der Verkehrsflächen

Für neu anzulegende Verkehrsflächen wird eine Mindestparzellenbreite von 7,00 m festgelegt. Die Breite der befestigten Fahrbahn und etwaiger Fuß- und Radwege kann je nach Straßenhierarchie variieren. Darüber hinaus bestehen ausreichend Restflächen zur Schneesverbringung. Durch die Vorschreibung einer Abschrägung bei Kreuzungseinbindungen gemäß Abs. 3 können die Sichtbeziehungen in Kreuzungsbereichen wesentlich verbessert werden.

Nach Erhebungen der Statistik Austria (2017) besitzen Österreichs Haushalte jeweils durchschnittlich 1,2 Autos. Außerhalb von Ballungsgebieten und eingeschränktem öffentlichen Verkehr besteht jedenfalls eine Tendenz zum Zweitwagen.

Parkende Fahrzeuge sollen grundsätzlich auf Privatgrundstücken und nicht im öffentlichen Raum abgestellt werden. Daher werden in Abs. 4 für unterschiedliche Nutzungen Mindestabstellplätze für PKW vorgeschrieben, welche grundsätzlich direkt am Baugrundstück nachgewiesen werden müssen. Bei Vorliegen einer baulichen Enge im Altort von Arnoldstein darf der Stellplatznachweis in der Zone B auch durch Abstellplätze in einer Entfernung von 150 m zum Baugrundstück erbracht werden. Diese Ausnahmebestimmung gilt auch in der Zone D, um firmenübergrei-

fende Sammelparkplätze zu ermöglichen. In den Zonen C und E ist zur Eindämmung der Bodenversiegelung ab einem Mindestanfordernis von 20 Stellplätzen die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Diese Bestimmung ist vorrangig bei Geschosswohnanlagen, Mehrfamilien- und Geschäftshäusern anzuwenden.

§ 10 Baulinien

Ergänzend zu den Abstandsbestimmungen gemäß §§ 4-10 K-BV werden in diesem Paragraphen gesonderte Vorgaben für Nebengebäude und Einfriedungen vorgeschrieben. Durch die Längen- und Höhenbeschränkungen für Nebengebäude an der Grundstücksgrenze gemäß Abs. 1 soll ein gewisser Schutz für den Grundstücksnachbarn gewährleistet werden. Die Festlegungen der Abs. 2-4 (Garageneinfahrten, Einfriedungen) sind der Verkehrssicherheit geschuldet.

§ 11 Baugestaltung

Mit den Bestimmungen zur Baugestaltung soll im gesamten Gemeindegebiet ein harmonisches Orts- und Straßenbild erreicht werden. Wesentlich sind in diesem Zusammenhang eine zurückhaltende Färbelung der Putzfassade (Abs. 5) sowie spezifische Farbvorgaben für Deckungsmaterialien (Abs. 4). In diesem Zusammenhang werden als zulässige Farbtöne von Deckungsmaterialien dunkelrot, braun, grau und anthrazit festgelegt. Weiters ist die Verwendung von Holzbrettern, Holzschindeln, Kupferblech oder Zinkblech als Deckungsmaterial erlaubt.

Weiters wurde im Abs. 3 die Zulässigkeit von Dachgaupen auf 1/3 der Traufenlänge begrenzt. Die durchgehende Traufenkante soll als wesentliches Gebäudemerkmal nicht unterbrochen werden. In den Abs. 1-2 wurden Einschränkungen hinsichtlich der Anbringung von Sonnenenergieanlagen getroffen, insbesondere um ortsbildstörende Aufständereien hintanzuhalten.

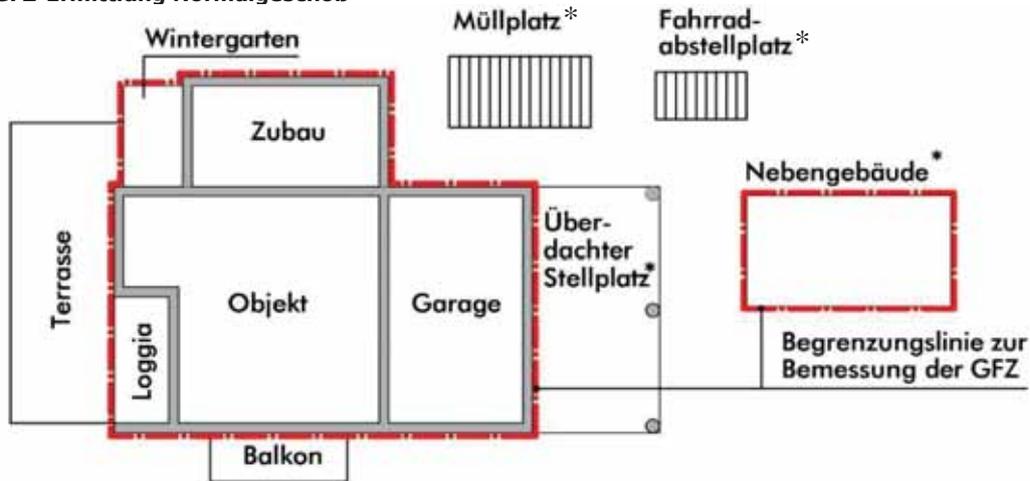
§ 14 Übergangsbestimmungen

Da anlässlich der Erlassung des Generellen Bebauungsplanes eine befristete Bausperrung im Sinne des § 46 K-ROG 2021 nicht in Betracht gezogen wird, sollen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Bauverfahren nach den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Arnoldstein, Verordnung des Gemeinderates vom 23.11.1993, Zahl: 610/1/1/93 C/0, zuletzt geändert mit Verordnung vom 27. September 2001, Zahl 610/1/1/2001 C, fertig geführt werden.

6. Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen

Abbildung 1

GFZ-Ermittlung Normalgeschoß



* Überdachte Stellplätze, und sonstige Nebengebäude mit einer Fläche von insgesamt 40 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.

Abbildung 2

GFZ-Ermittlung Kellergeschoß

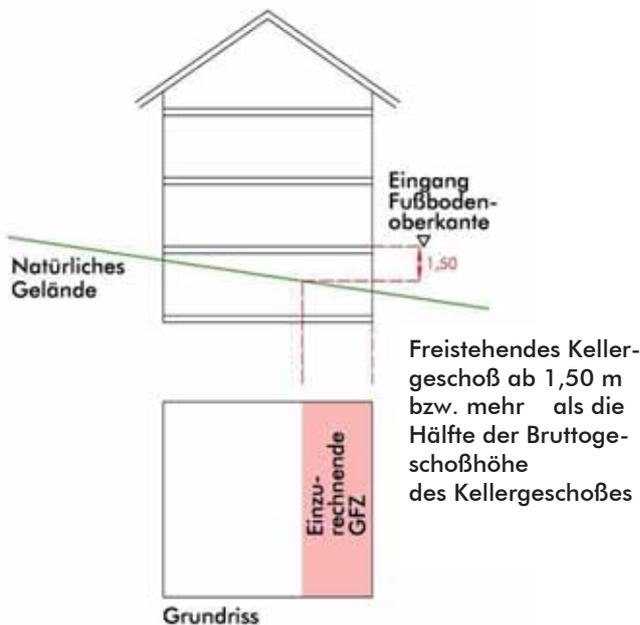


Abbildung 3

GFZ-Ermittlung Dachgeschoß

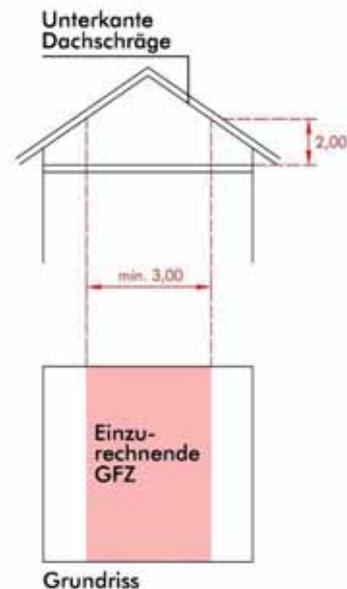


Abbildung 4

Abschrägung Parzellengrenzen in Kreuzungsbereichen

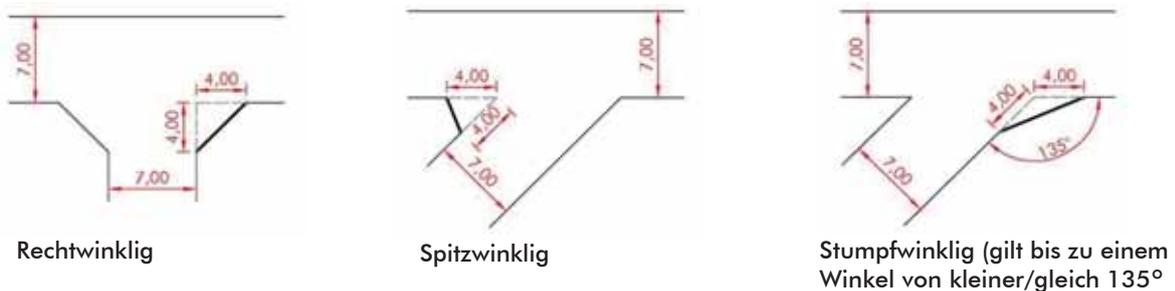


Abbildung 5a:
Verschiebungstoleranz bei
halboffener und geschlossener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude

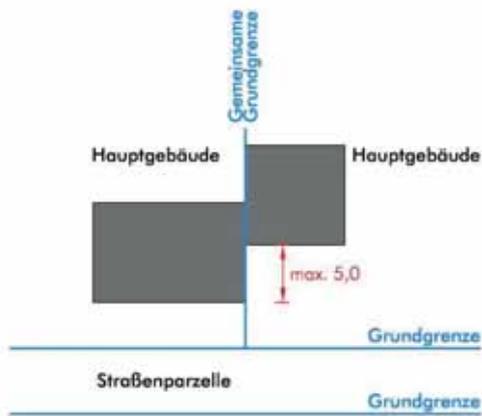


Abbildung 5b:
Verschiebungstoleranz bei
Halboffener und geschlossener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude

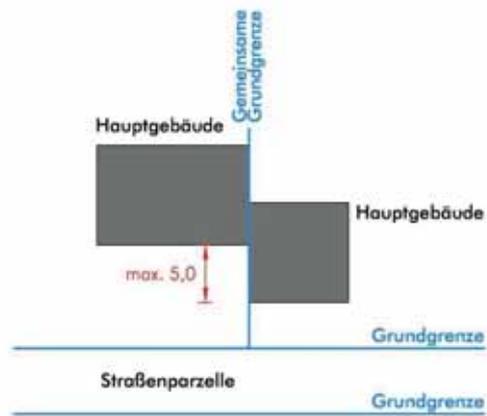


Abbildung 5c:
Verschiebungstoleranz bei
halboffener und geschlossener Bebauung

Nebengebäude zu Hauptgebäude

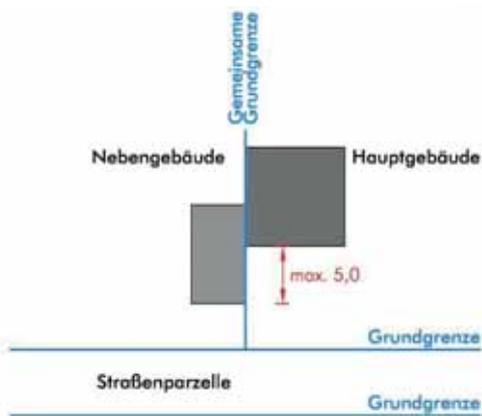


Abbildung 5d:
Verschiebungstoleranz bei
halboffener und geschlossener Bebauung

Hauptgebäude zu Nebengebäude

