

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 Südbahn 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 Wandergebietetes 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 zuzuordnen. 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

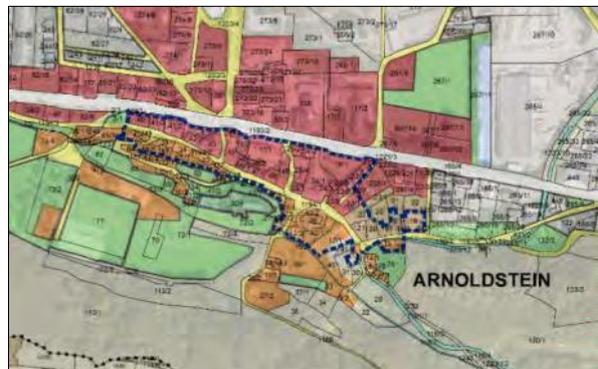
Das Siedlungsgebiet von Arnoldstein weist eine große Heterogenität hinsichtlich der bestehenden Bauformen auf. Im Folgenden werden die städtebaulichen Strukturen typologisiert und die einzelnen Baugebiete näher beschrieben.

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 Grundstücksparzellen 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 Dorfkernne 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 Dorfkernne zeichnen sich in der Regel durch eine unplanmäßige Anordnung der Gebäude aus, wodurch sich ein verwinkeltes dörfliches Erscheinungsbild ergibt. Im zentralen Bereich dieser Dorfkernne 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

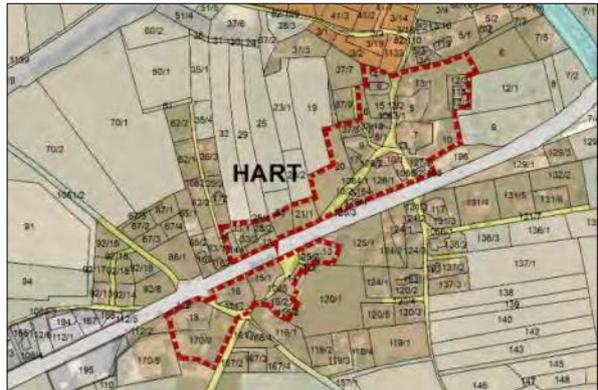


Blick auf Agoritschach von Südwesten

Hart



Franziszeischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Siedlungskern Hart



Landwirtschaftliches Gehöft in Hart

Lind



Franziszeischer 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

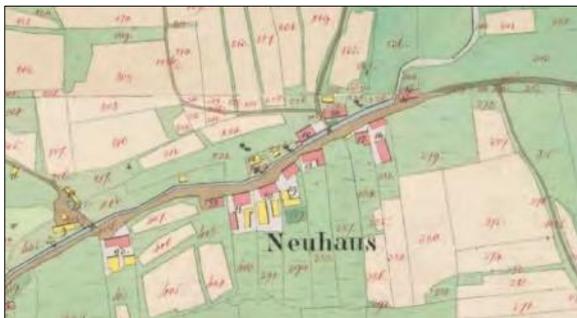


Dorfkern von Maglern

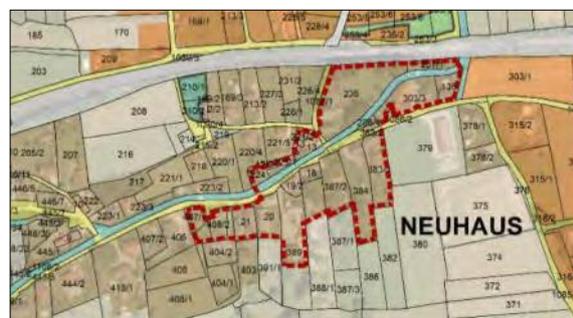


Gassenbebauung in Maglern

Neuhaus



Franziseischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Siedlungskern Neuhaus

Oberthörl



Franziszeischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Siedlungskern Oberthörl



Gehöftgruppe vlg. Kassin

Pessendellach



Franziszeischer Kataster (1822-1828)

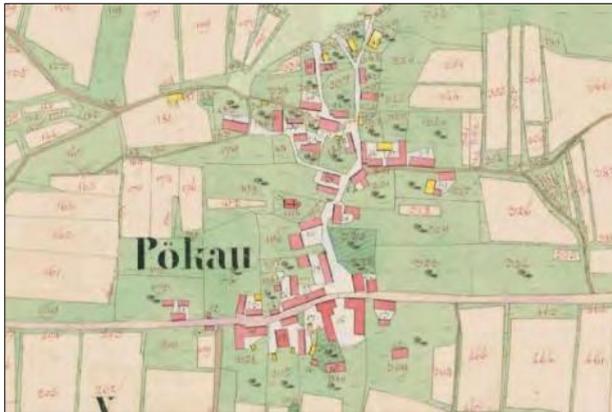


Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Bauernhaus in Pessendellach

Pöckau



Franzsiszeischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Siedlungskern Pöckau



Siedlungskern Pöckau

Radendorf



Franzsiszeischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild

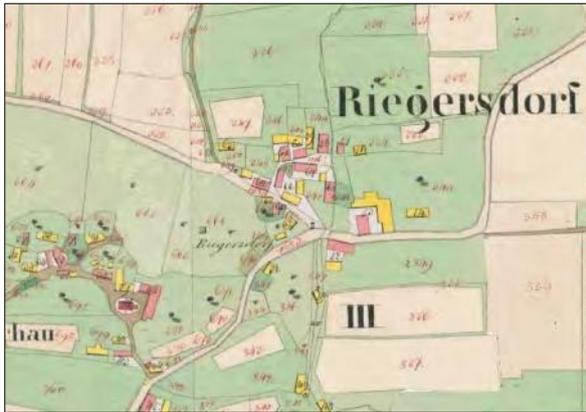


Gassenbebauung in Radendorf



Dorfanger mit Bildstock

Riegersdorf



Franziseischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Gasthof Pirtscher in Riegersdorf



Dorf kern 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

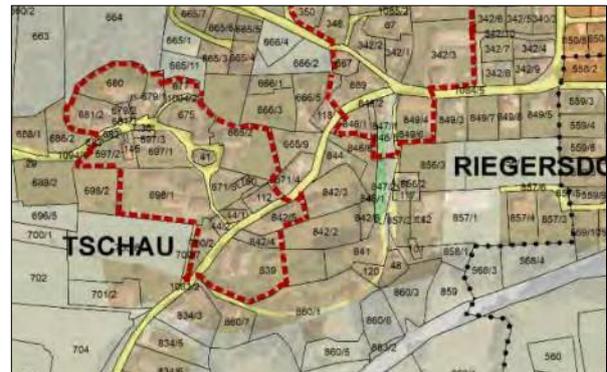


Dorfraum St. Leonhard bei Siebenbrunn

Tschau



Franziseischer Kataster (1822-1828)



Zone A auf aktueller DKM, FWP und Luftbild



Dorfraum Tschau mit Filialkirche



Dorfraum Tschau

Unterthörl



Franziseischer 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 Lokalaußenscheinen 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. Deshalb und unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung 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 Schneeverbringung. 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 firmenübergreifende Sammelparkplätze zu ermöglichen. In den Zonen C und E ist zur Eindämmung der Bodenversiegelung ab einem Mindestfordernis 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.

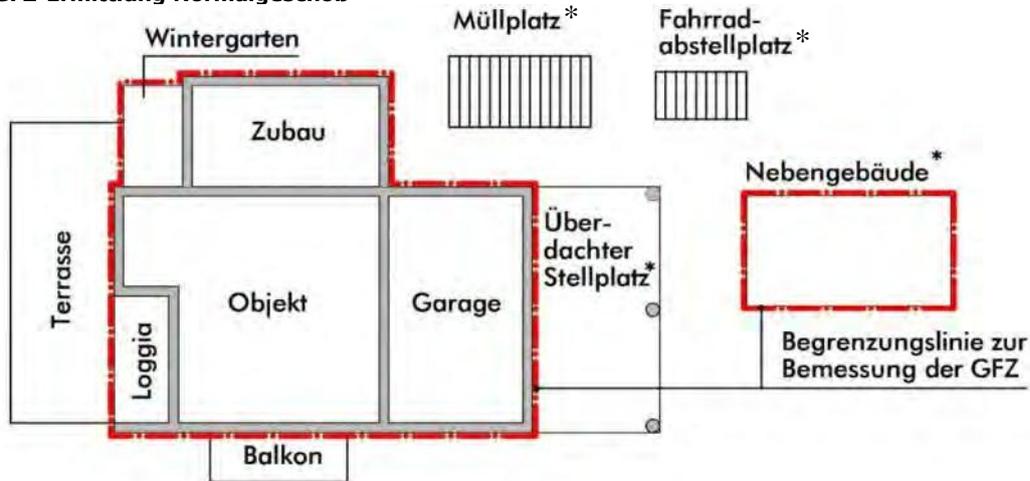
§ 14 Übergangsbestimmungen

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 27.09.2001, 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

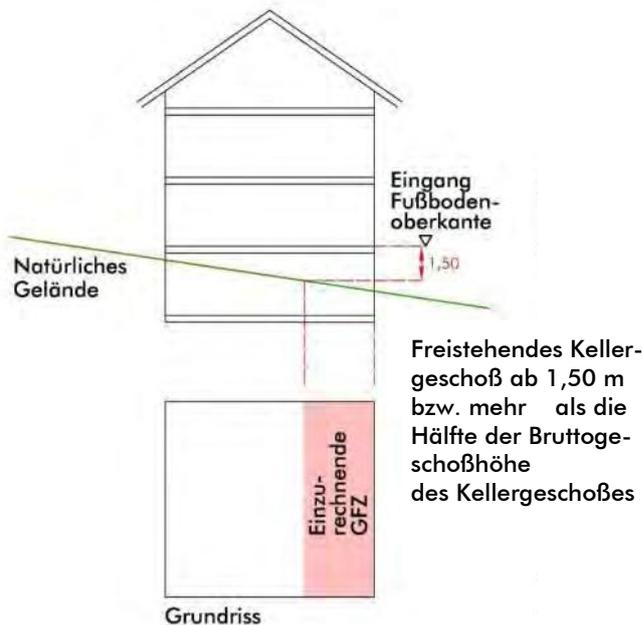


Abbildung 3

GFZ-Ermittlung Dachgeschoß

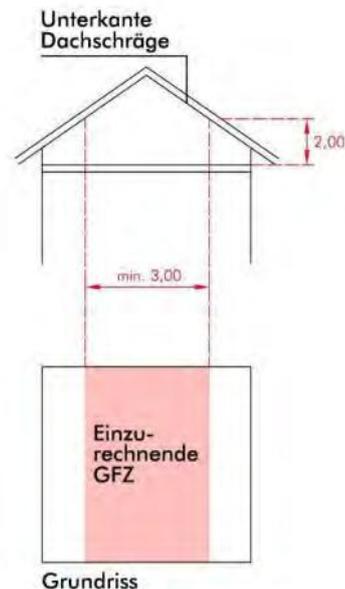


Abbildung 4

Abschrägung Parzellengrenzen in Kreuzungsbereichen

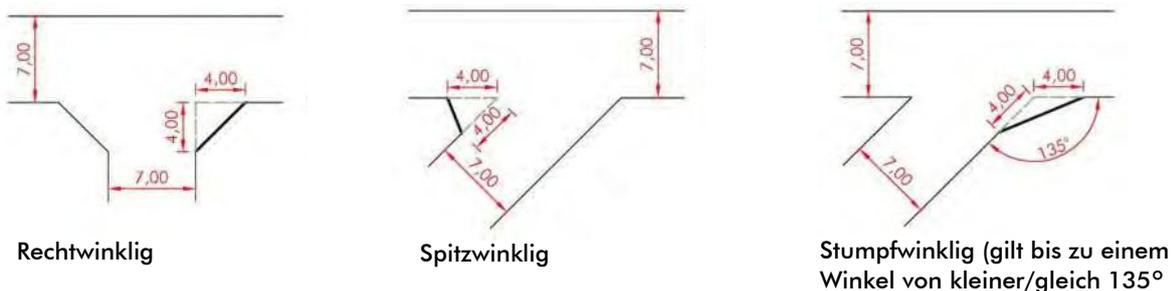


Abbildung 5a:
Verschiebungstoleranz bei
halboffener und geschlossener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude

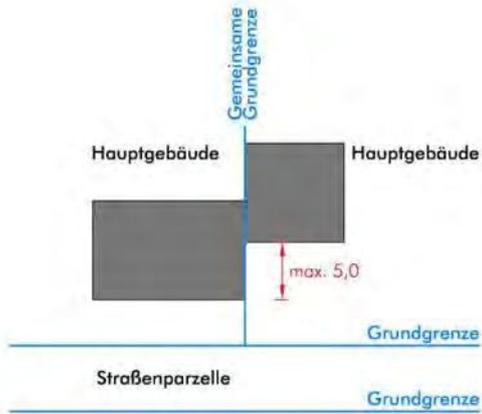


Abbildung 5b:
Verschiebungstoleranz bei
Halboffener und geschlossener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude

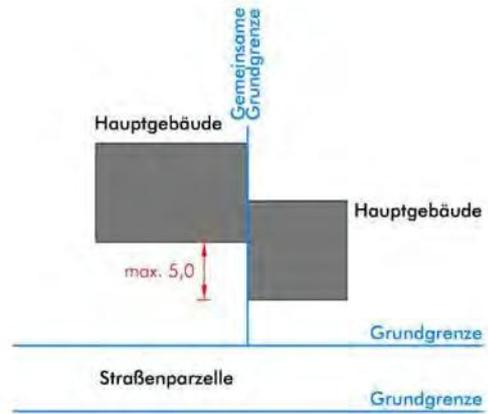


Abbildung 5c:
Verschiebungstoleranz bei
halboffener und geschlossener Bebauung

Nebengebäude zu Hauptgebäude

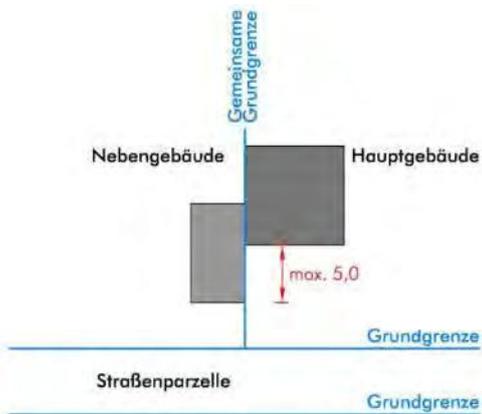


Abbildung 5d:
Verschiebungstoleranz bei
halboffener und geschlossener Bebauung

Hauptgebäude zu Nebengebäude

