

# **Erläuterungen zum Generellen Bebauungsplan Neuverordnung 2023 der Gemeinde Albeck**

- 1. Begründung der Neuverordnung**
- 2. Rechtliche Grundlagen**
- 3. Strukturanalyse**
  - 3.1 Lage im Raum
  - 3.2 Naturraum
  - 3.3 Bevölkerung
  - 3.4 Wirtschaft
  - 3.5 Bauliche Struktur
- 4. Zielsetzungen der Verordnung**
- 5. Übersicht zu Änderungen**
- 6. Erläuterungen zu den Bestimmungen der Verordnung**
  - § 1 Wirkungsbereich
  - § 2 Begriffsbestimmungen, Regelungen
  - § 3 Bebauungszonen
  - § 4 Bebauungsbedingungen für die Zone OZ
  - § 5 Bebauungsbedingungen für die Zone S
  - § 6 Bebauungsbedingungen für die Zone F
  - § 7 Bebauungsbedingungen für die Zone T
  - § 8 Bebauungsbedingungen für die Zone L
  - § 9 Ausmaß der Verkehrsflächen
  - § 10 Dachform und Dachfarben
  - § 11 Baulinien
  - § 12 Abstände und Baugestaltung
  - § 15 Übergangsbestimmungen

## 1. Begründung der Neuverordnung

Der rechtswirksame Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Albeck stammt aus dem Jahr 2021. Mit der Neuverordnung des Generellen (ehemals Textlichen) Bebauungsplanes sollen bestimmte Bebauungsbedingungen (siehe Kap. 1) dahingehend geändert werden, dass einerseits sich geänderte bauliche Rahmenbedingungen, insbesondere im zentralen Ortsbereich von Sirnitz und andererseits die inzwischen konkretisierten Zielsetzungen der Raumplanung in die zukünftige Entwicklung des Planungsgebietes einfließen. Im Rahmen des derzeit in Überarbeitung befindlichen Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Albeck ist eine integrative Ortskernentwicklung im Kreuzungsbereich L65 und L65a im zentralen Ortsbereich von Sirnitz vorgesehen.

Es ist die Umsetzung von mehreren Projekten, welche auf die Stärkung des Ortskernes und die Verbesserung von Aufenthaltsqualitäten für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer abzielen, im Ortsbereich geplant, z.B. ein Neubau beim Feuerwehrrüsthaus und der Um-/Neubau des Lebensmittelnahversorgers. Nachhaltigkeit hinsichtlich dem Verantwortungsbewusstsein gegenüber Auswirkungen von Planungsentscheidungen auf die betroffene Bevölkerung und auf die Region soll im Rahmen der ÖEK-Überarbeitung (Modul Ortskernstärkung) gemäß K-ROG 2021 angestrebt werden.

Um die baurechtlichen Grundlagen für die Umsetzung von Vorhaben entsprechend der zuvor genannten Intentionen zu schaffen, ist die Neuverordnung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 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, 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

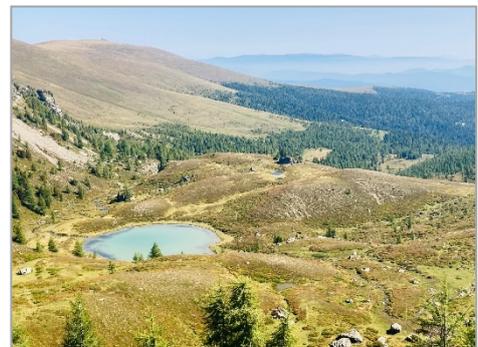
Die Gemeinde Albeck befindet sich nördlich der Bezirkshauptstadt Feldkirchen in Kärnten, erstreckt sich über eine Fläche von ca. 99,32 km<sup>2</sup> und zählt zur geografischen Großeinheit der Gurktaler Alpen. Die höchste Erhebung der Gemeinde liegt auf 2.320 m.ü.A, der Talboden im Bereich des Gemeindehauptortes erstreckt sich auf ca. 840 Meter Seehöhe.

Die Gemeinde ist in 4 Katastralgemeinden gegliedert und verfügt über 32 Ortschaften. Den Hauptsiedlungsbereich stellt die Ortschaft Sirnitz dar.

Die Gemeinde wird durch die B93 Gurktal Straße sowie die L65 Hochrindl Straße erschlossen. Die nächstliegenden überregionalen Zentren sind die Bezirkshauptstadt Feldkirchen in Kärnten, welche ca. 16 Kilometer, sowie die Landeshauptstadt Klagenfurt a. W., welche 40 Kilometer entfernt ist. Die meisten Verflechtungen der Gemeinde gibt es mit Feldkirchen in Kärnten, bestehend aus Pendlerverkehr (Schüler und Berufspendler), Einkaufsfahrten sowie öffentlichen Dienstleistungen.

#### 3.2 Naturraum

Die Gemeinde ist stark durch die subalpine Kulturlandschaft der östlichen Nockberge geprägt.



Aus naturräumlicher Sicht gliedert sich das Gemeindegebiet der Gemeinde Albeck in zwei Raumeinheiten:

a. Montan- und Subalpinregion

Der überwiegende Teil der Gemeinde Albeck liegt über 1.000 m.ü.A. in der sogenannten Montan- und Subalpinstufe. Die sonnseitigen Hänge sind teilweise bebaut und landwirtschaftlich genutzt und die Siedlungsbereiche auf der Hochrindl sind touristisch geprägt.

b. Submontanstufe

Die Submontanstufe wird durch das Tal der Engen Gurk sowie dem Sirnitzbachtal geprägt. An den Stellen, an denen sich die beiden Täler weiten finden Siedlungstätigkeiten sowie landwirtschaftliche Nutzung statt. An den jeweiligen Engstellen prägen Uferbegleitvegetationen sowie bewaldete Steillagen die Täler.

### 3.3 Bevölkerung

Die Gemeinde Albeck verfügte im Jahr 2022 über 1.006 EinwohnerInnen und unterliegt seit 20 Jahren nur geringfügigen Schwankungen.

In der vergangenen Dekade (2011-2021) wurde in Albeck ein leichter Bevölkerungsrückgang verzeichnet (-51 Personen), wobei sich die Entwicklung der jüngsten Vergangenheit sowohl bei der Geburtenbilanz als auch in der Wanderungsbilanz positiv entwickelt.

Die Wohnbevölkerung konzentriert sich vor allem auf den Gemeindehauptort Sirnitz sowie das Siedlungsgebiet auf der Hochrindl.

Im Jahr 2020 wurden in der Gemeinde Albeck 439 Haushalte gezählt. Im Vergleich zur Volkszählung 2011 ist somit ein geringfügiger Anstieg um +2 Haushalte zu verzeichnen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank im gleichen Zeitraum von 2,42 auf 2,21 Personen/Haushalt.

### 3.4 Wirtschaft

Den größten Wirtschaftssektor in der Gemeinde Albeck stellt der Bausektor mit insgesamt 60 Beschäftigten (14 % der Gesamtbeschäftigten) dar. Weitere dominierende Branchen sind die Herstellung von Waren (52 Beschäftigte) und der Handel (51 Beschäftigte). Im primären Sektor (Land- und Forstwirtschaft) sind 51 Personen (12 %) tätig.

### 3.5 Bauliche Strukturen

Das Siedlungsgebiet von Albeck weist eine gewisse Heterogenität hinsichtlich der bestehenden Bauformen auf. Im Folgenden werden die baulichen Strukturen typologisiert und die einzelnen Baugebiete näher beschrieben.

#### **Hauptort Sirnitz**

Sirnitz liegt im zentralen Gemeindegebiet an südseitig exponierten Hanglagen nördlich des Sirnitzbaches und ist als typisches Haufendorf zu charakterisieren.





Das Siedlungssystem hat sich ausgehend von der Pfarrkirche St. Nikolaus, entwickelt. Die historisch wertvollen Bauten, von denen einige bereits vor 1900 errichtet wurden, finden sich überwiegend im unmittelbaren Nahbereich um die Pfarrkirche.

Zwischen 1900 und 1960 entstanden einige Gebäude vor Allem im östlichen Bereich des Gemeindehauptortes nördlich der L65 sowie im Kreuzungsbereich L65/L65a. Ab den 1960iger Jahren setzte der eigentliche „Bauboom“ ein und das Siedlungsgebiet entwickelte sich hauptsächlich nördlich, östlich und südwestlich des historischen Ortskernes von Sirnitz vorwiegend in Form von Einfamilienhausbebauungen. Die Baukörper sind überwiegend mit Sattel-, oder Walmdächer gedeckt und weisen zwei bis drei Vollgeschoße auf. Zwischenzeitlich gibt es auch einige Flachdachvarianten.

Heute weist der Ort dörfliche Mischnutzungen auf. Neben zahlreichen Einfamilienhäusern bestehen im Hauptort mehrere Geschoßwohnbauten und landwirtschaftliche Hofstellen.



Dank einiger zentralörtlicher Einrichtungen (Gasthäuser, Ärzte, Bankfiliale, Gemeinde, Feuerwehr, Volksschule inkl. Kindergarten) verfügt der Ortskern über eine intakte Versorgungsfunktion. Zudem sind mehrere gastwirtschaftliche, touristische und gewerbliche Betriebe vorhanden. Sport- und Erholungsnutzungen sind vorwiegend an der östlichen Ortseinfahrt bzw. im südlichen Siedlungsbereich vorzufinden.

Im Kreuzungsbereich L65/L65a befindet sich heute der zentrale Ortsbereich, welcher starke Verkehrsbelastungen aufweist, zumal die Ortsdurchfahrt zugleich die Auffahrt zur Hochrindl darstellt. Im Rahmen einer integrativen Ortsentwicklung ist beabsichtigt Maßnahmen zur Ortskernstärkung und Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten auszuarbeiten.



Bereiche mit Sport- und Erholungsfunktion liegen unmittelbar südlich anschließend an das Ortszentrum (Spielplatz, Minigolfanlage, Kneippweg etc.) bzw. östlich des Ortes (Sportplatz, Schwimmbad etc.). Kleingewerbliche Nutzungen sind dem Hauptort östlich vorgelagert.

Neualbeck liegt schattseitig südlich des Sirnitz Baches auf einer Seehöhe von ca. 840 m. Das Siedlungssystem wird durch punktuelle Bebauung geprägt. Hier ist das Schloss Albeck situiert, welches Seminar- und Ausstellungsräume sowie ein Café inklusive Restaurant beherbergt.

## **Siedlungsgebiete auf der Hochrindl**



Der Siedlungsbereich Hochrindl entwickelte sich bandförmig entlang der L65 auf einer Seehöhe von ca. 1.520 – 1.650 m und besteht aus freizeit-wirtschaftlich genutzten Ferien- und Appartementshäusern, einer Schischule, gastgewerblichen Betrieben, dem Gästehaus JUFA-Hochrindl etc. Das touristische Zentrum bildet der Bereich um den großflächigen Parkplatz bei der Talstation des Zirbenliftes.

Insbesondere südlich des Zentrums ist in den 60er und 70er Jahren ein umfassendes Zweitwohnsitzgebiet entstanden (Hochrindl, Hochrindl-Kegel). Zwei weitere Bereiche, die hauptsächlich durch Kleingebäude mit Zweitwohnsitznutzungen geprägt sind, liegen im südwestlichen bzw. südöstlichen Nahbereich (Hochrindl-Alpl, Hochrindl-Tatermann).

Die Pisten- und Liftanlagen schließen unmittelbar an das Siedlungssystem an. Die Siedlungsbereiche weisen eine starke innerörtliche Durchgrünung auf. Des Weiteren bestehen punktuelle Bebauungen in Form von Zweitwohnsitzen und Almhütten außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches.

### **Ländliche Siedlungsbereiche**

Außerhalb des Hauptortes Sirnitz und der Siedlungsbereiche auf der Hochrindl sind im Gemeindegebiet zahlreiche Streusiedlungsbereiche, landwirtschaftliche Hofstellen und Einzelwohnhäuser vorzufinden.

Auf den landwirtschaftlichen Anwesen besteht durch stattliche Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude und Nebengebäude eine hohe bauliche Dichte. Als Dachformen sind überwiegend das Satteldach und das Walmdach auszumachen. Insgesamt liegt in den meisten ländlichen Siedlungsgebieten ein intaktes bäuerlich geprägtes Orts- und Landschaftsbild vor.

Grundlegend können die Streusiedlungsbereiche im Gemeindegebiet in drei Regionen unterteilt werden: Östliches, zentrales sowie westliches bzw. südliches Gemeindegebiet.

a) Streusiedlungsbereiche im östlichen Gemeindegebiet mit den Ortschaften:

Albeck Obere Schattseite, Albeck Untere Schattseite, Kalsberg, Lessnitz, Spitzwiesen

Die Siedlungsbereiche befinden sich im östlichen Gemeindegebiet auf einer Seehöhe von ca. 800 – 1.030 m beiderseits der B93 bzw. des Gurkflusses an den sonn- und schattseitigen Hängen des Kals- und Hahnberges. Einzig mit der Ortschaft Spitzwiesen hat sich an der B93 ein weitgehend kompakter Siedlungsbereich entwickelt. Der Siedlungsbereich wird durch einen Gewerbebetrieb und durch dörfliche Mischnutzungen geprägt.

b) Streusiedlungsbereiche im zentralen Gemeindegebiet mit den Ortschaften:

Egarn, Frankenberg, Grillenberg, Ober- u. Unterdörfel, Ober- u. Untereggen, St. Ruprecht, Sirnitz – Sonnseite, Sirnitz – Winkl, Wippa

Die Streusiedlungsbereiche des zentralen Gemeindegebietes verteilen sich beiderseits der L69 Hochrindl Straße an den sonn- und schattseitigen Hanglagen. Die Ortschaften sind dispers angeordnet. An diese grenzen hauptsächlich bergbäuerlich bewirtschaftete bzw. mit Wald bedeckte landwirtschaftliche Nutzflächen in einer Seehöhe von ca. 840 – 1.310 m.

Als Gebäudeform sind vorwiegend landwirtschaftliche Wohngebäude, Stallgebäude und Nebengebäude sowie Einfamilienhausbebauungen zum Teil in traditioneller Bauweise mit Holzverkleidungen vorzufinden. Mit der Kapelle in St. Ruprecht besteht des Weiteren ein baukulturell hochwertiges Gebäude.

c) Streusiedlungsbereiche im westlichen u. südlichen Gemeindegebiet:

Benesirnitz, Hofern, Holzern, Kogl, Lamm, Sirnitz Schattseite, Stron

Benesirnitz erstreckt sich am Talboden des Sirnitzbaches auf einer Seehöhe von 830 – 1.110 m. Der bandförmige Siedlungsbereich besteht vorwiegend aus einzelnen Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Hofstellen.

Etwa 3 km vom Hauptort Sirnitz entfernt befindet sich das ehemalige Alpenbad St. Leonhard im Bade, welches im 13./14. Jahrhundert erstmalig erwähnt wurde. Von den baulichen Anlagen des Bades sind heute noch die Kirche (um 1540 erwähnt), die Kapelle (um 1528 erwähnt) und das Bad erhalten.

Der Siedlungsbereich Hofern ist zweigeteilt und besteht aus einem kompakten, durch dörfliche Mischnutzungen geprägten, Kern westlich des Stronbaches sowie aus dispers angeordneten landwirtschaftlichen Hofstellen und Einfamilienhäusern in Streusiedlungslage.

Die übrigen Streusiedlungsbereiche des westlichen Gemeindegebietes erstrecken sich über die Großteils bergbäuerlich bewirtschafteten sonn- und schattseitigen Hanglagen. Es handelt sich hierbei um verteilt liegende, einzelne Hofstellen, Weiler und Gebäudegruppen in einer Seehöhe von ca. 920 – 1.330 m. Als Gebäudeform sind vorwiegend Einfamilienhäuser, landwirtschaftliche Wohn- bzw. Stallgebäude und Nebengebäude in traditioneller Bauweise vorzufinden.

#### 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)
- Beschränkung der Versiegelung durch Vorschreibung von verpflichtenden Grünflächenanteilen
- Regelung von Einfriedungen zur Grundstücksgrenze zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Regelungen zu Mindest-PKW-Abstellplätzen auf Baugrundstücken zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums von parkenden Fahrzeugen

### 5. Übersicht zu Änderungen

Gegenüber dem rechtskräftigen Textlichem Teilbebauungsplan aus dem Jahr 2021 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

<b>Bebauungsbedingungen</b> gemäß § 47	<b>Verordnung Textl. BBPL</b> GR 08.10.2021 (Zl. 031-3/2021)	<b>Neuverordnung</b> <b>Genereller BBPL</b> (Entwurf Mai 2023)	<b>Wirkung der</b> <b>Änderung</b>
	Begriffsbestimmungen, zugeordnet den Bestimmungen	Gesammelte Darstellung der Begriffsbestimmungen, Regelungen (§2)	Bestimmungen in Rücksprache mit Gde. zur Übersicht vorgeeicht
Bebauungszonen	Hauptort Sirnitz: Zentraler Bereich A Ortschaften Hochrindl: Zentraler Bereich B Übriges Gemeindegebiet	Hauptort Sirnitz Ortszentrum (OZ): s. Anlage 1 Hauptort Sirnitz restliches Ortsgebiet (S): s. Anlage 2 Freizeitwirtschaftlich geprägte Siedlungs- gebiete Hochrindl (F) BL KG und SW Gewerbl.-touristische Schwerpunktnutzung lt. ÖEK (T) KGR Ländliche Siedlungsbereiche – restliches Gemeindegebiet (L)	Stärkung des zentralen Ortskernes, Vorlage konkreter Projekte – Anpassung der Bebauungsbedingungen (Trennung Ortszentrum und restliches Orts- gebiet von Sirnitz)  Konkrete Vorgaben für gewerblich-touristische Schwerpunktnutzung (Vermeidung von Fehlentwicklung gemäß K-ROG 2021)
Mindestgröße der Baugrundstücke und Bebauungsweisen	Zentraler Bereich Sirnitz und Ortschaften Hochrindl / Ländliche Siedlungsbereiche  Offene Bebauung: 600 m <sup>2</sup> / 800 m <sup>2</sup>  Halboffene Bebauung: 500 m <sup>2</sup> / 700 m <sup>2</sup>  Geschlossene Bebauung: 400 m <sup>2</sup> / 700 m <sup>2</sup>	Zonen OZ & S / F & L  Offene Bebauung: 600 m <sup>2</sup> / 800 m <sup>2</sup>  Halboffene Bebauung: 500 m <sup>2</sup> / 700 m <sup>2</sup>  Geschlossene Bebauung: 400 m <sup>2</sup> / 700 m <sup>2</sup>  Zone F Max. Gebäudekubatur: 1.200 m <sup>3</sup>  Zone T Offene Bebauung: Mindestgröße Baugrundstück 1.500 m <sup>2</sup>  Max. Gebäudekubatur: 5.000 m <sup>3</sup> , BL KGR	Bestehende und neue touristische Projekte: Detaillierte Master- planung
Bauliche Ausnutzung der Grundstücke	Zentraler Bereich A und B / Ländlicher Bereich  Bauland Dorf- und Wohngebiet: 0,5 / 0,5  Bauland Kurgebiet: 0,5 / 0,5  Übriges Bauland: 0,6 / 0,6	Zone OZ: 1,1 Zonen S & F: 0,5 Zone L: 0,6 Zone T: 0,8	Anhebung GFZ im Ortskern und für touristische Projekte mit konkreten Auflagen
Geschoßanzahl und Bauhöhe	Bauland Kurgebiet, Dorf- und Wohngebiet: max. 3,5 Übriges Bauland: max. 2,5	Zone OZ: max. 3+D Zone S: EFH 2+D und Geschoßwohnbau 3+D Zone F: max. 2 Zone T: max. 3 + D, tlw. freistehendes Keller- geschoß max. Breite von 6,00 m für Zufahrt Tiefgarage/Lagerraum	

		Zone L: max. 2 + D + Kellergeschoß talseitig freistehend in Hanglage + Hallenbauwerke mit max. 10 m	
Baulinien	Bei mehreren Gebäuden und gebäudeähnlichen baul. Anlagen mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zur Grundstücksgrenze dürfen diese in der Summe nicht mehr als 10,0 m Länge entlang der Grundstücksgrenze betragen		Keine Änderungen. Ergänzende Vorschriften für Straßeneinfahrten.
Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung uä.).	Es werden keine Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen festgelegt – Prüfung im Einzelfall.	Entspiegelte Dachdeckungsmaterialien.  Festlegung der gleichen Dachform und -farbe bei halboffener Bebauungsweise für die beiden aneinander treffenden Gebäude.  Dachgauben und sonstige Konstruktionen zur Belichtung von Dachgeschoßräumen dürfen insgesamt maximal 1/3 der jeweiligen Traufenlänge betragen. Traufenkanten dürfen dabei nicht unterbrochen werden.  Das Aufstellen von Wohncontainern, Tiny Houses, Wohnwagons, Zelten udgl. ist im gesamten Planungsgebiet verboten.	Keine Änderungen.  Konkretisierungen der äußeren Gestalt.
Grünflächenanteil		Zonen S, F & L: Mind. 30 % des Baugrundstückes T: Bepflanzungsplan	

## 6. Erläuterungen zu den Bestimmungen der Verordnung

### § 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich des Generellen Bebauungsplanes der Gemeinde Albeck umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen im gesamten Gemeindegebiet. Der Generelle Bebauungsplan erhält auch für jene Flächen, die künftig als Bauland gewidmet werden, seine Wirkung.

### § 2 Begriffsbestimmungen, Regelungen

Durch die Definitionen der zentralen Begriffe bzw. Festlegung von Regelungen soll eine größtmögliche Rechtssicherheit erzielt werden. So wird etwa klar festgelegt, welche Gebäudeteile bei der Ermittlung der GFZ zu berücksichtigen sind. Weiters werden die Höhenbestimmungen definiert. Als Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen dienen ergänzende Abbildungen (siehe Punkt 7 – grafische Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen). Weiters wird in diesem Kapitel der Umgang mit Bestandsgebäuden geregelt, welche die Bebauungsbedingungen dieser Verordnung schon gegenwärtig nicht erfüllen.

### § 3 Bebauungszonen

Im Rahmen der Analyse stellten sich deutliche Unterschiede in der Struktur der einzelnen Siedlungsgebiete in der Gemeinde Albeck 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 Gemeinde Albeck in folgende Bebauungszonen gegliedert:

- Bebauungszone OZ – Hauptort Sirnitz Ortszentrum
- Bebauungszone S – Hauptort Sirnitz restliches Ortsgebiet
- Bebauungszone F – Freizeitwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete auf der Hochrindl
- Bebauungszone T – Bereiche mit gewerblich-touristischer Schwerpunktnutzung
- Bebauungszone L – Ländliche Siedlungsbereiche (restliches Gemeindegebiet)

Zur Präzisierung der Abgrenzung des Gemeindehauptortes Sirnitz (Zonen OZ und S) dienen die Plandarstellungen gemäß Anlage 1 und 2. Die Abgrenzung der weiteren Bebauungszonen erfolgt grundlegend über Flächenwidmungskategorien. Dies gewährleistet eine flexible Plangrundlage, da Baulandflächen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt gewidmet werden, automatisch der korrekten Zone zugeordnet werden.

### § 4 Bebauungsbedingungen für die Zone OZ (siehe Anlage 1)

Die Bebauungsbedingungen in der Zone OZ zielen auf die Umsetzung von mehreren Projekten, welche auf die Stärkung des Ortskernes und die Verbesserung von Aufenthaltsqualitäten für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer ab. Im zentralen Ortsbereich ist z.B. ein Neubau beim Feuerwehrrüsthause und der Um-/Neubau des Lebensmittelversorgers geplant. Auch die bestehenden Baustrukturen im Ortskern von Sirnitz sind grundlegend durch großmaßstäbliche

Baukörper bei vergleichsweise geringer Grundstücksgröße geprägt. Ziel ist die bestmögliche Eingliederung großmaßstäblicher Gebäude in die umgebende Baustruktur und die Erlangung einer anspruchsvollen formalen Qualität.

Dementsprechend wurde eine höhere GFZ festgelegt als im restlichen Ortsgebiet von Sirnitz. Die Bauhöhe wurde in Anlehnung an den Gebäudebestand mit max. 3 Vollgeschossen festgelegt. Zum Schutz des Ortsbildes ist der Ausbau von Dachräumen (Dachgeschoß) nur bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach möglich.

#### § 5 Bebauungsbedingungen für die Zone S (siehe Anlage 2)

Die Zone S umfasst die restlichen Siedlungsgebiete des Hauptortes Sirnitz. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Wohnsiedlungsgebiete, bestehend aus Einfamilienhäusern und Geschoßwohnanlagen. Ziel ist die bestmögliche siedlungsstrukturelle Harmonisierung der bestehenden und potenziellen Wohngebiete. Die max. zulässige GFZ wird mit 0,5 festgelegt. Die Bauhöhe wird bei Einfamilienhausbebauung mit zwei Vollgeschossen und bei Geschoßwohnbebauung mit 3 Vollgeschossen begrenzt. Weiters ist der Ausbau des Dachgeschosses bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern möglich.

Um die Bodenversiegelung einzudämmen, wird ein Mindestgrünflächenanteil von 30 % festgelegt.

#### § 6 Bebauungsbedingungen für die Zone F

Die Zone F umfasst die Einfamilienhausgebiete und die freizeitwirtschaftlich geprägten Siedlungsgebiete auf der Hochrindl. Zielsetzung ist die organische Weiterentwicklung der Gebiete ohne diese baulich zu überformen. Aus diesem Grund wird die GFZ für alle Bebauungstypologien mit 0,5 begrenzt. Auch die maximale Bauhöhe wird generell mit 2 Vollgeschossen festgelegt – nur in Hanglagen darf ein Kellergeschoss talseitig freistehen. Im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung und unter Bezugnahme auf die spezifische örtliche Gegebenheit wird für die Zone F eine maximal zulässige Gebäudekubatur von 1.200 m<sup>3</sup> festgelegt. Um die Bodenversiegelung einzudämmen, wird ein Mindestgrünflächenanteil von 30 % festgelegt.

#### § 7 Bebauungsbedingungen für die Zone T

Die Zone T umfasst alle Bereiche mit gewerblich-touristischer Schwerpunktnutzung, die als Bauland Reines Kurgebiet gewidmet sind. Ziel ist die bestmögliche Eingliederung großmaßstäblicher Hotelanlagen in die umgebende Baustruktur. Demnach wird für die Zone T eine max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine maximal zulässige Gebäudekubatur von 5.000 m<sup>3</sup> festgelegt. Um zukünftig eine Eingrünung der Bauvorhaben zu gewährleisten, ist im Rahmen des Bauverfahrens ein Bepflanzungsplan einzufordern.

### § 8 Bebauungsbedingungen für die Zone L

Die Zone L umfasst die landwirtschaftlich geprägten Streusiedlungsbereiche in der Gemeinde Albeck. Die bestehenden Baustrukturen sind durch stattliche Baukörper (meist Wirtschaftsgebäude und Wohngebäude) auf größeren Liegenschaften geprägt. Ziel ist die Wahrung des dörflichen Charakters, eine formal bestmögliche Eingliederung neuer Gebäude- oder Gebäudeteile (Zu- und Anbauten) in die bauliche Umgebung und das Orts- und Landschaftsbild. Die GFZ wurde daher mit 0,6 festgelegt. Die Bauhöhe wird mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss beschränkt, womit nahezu der gesamte Baubestand abgebildet ist. In Hanglagen darf zusätzlich ein Kellergeschoss talseitig freistehen. Hallenbauwerke dürfen in einer max. Gesamthöhe von 10,00 m errichtet werden. Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an unversiegelten Flächen wird ein Mindestgrünflächenanteil von 30 % vorgeschrieben.

### § 9 Ausmaß der Verkehrsflächen

Für neu anzulegende Erschließungsstraßen wird eine übliche Mindestparzellenbreite von 6,00 m festgelegt; in Hanglagen muss die Straße zusätzliche die Böschungsbreite berücksichtigen. Eine erweiterte Parzellenbreite kann vorgeschrieben werden, wenn dies aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich ist. Beim Altbestand von Verkehrsflächen ist zu berücksichtigen, dass unter Beachtung der bestehenden Baurechte, die noch vorhandenen Möglichkeiten zu einer verkehrsgerechten Lösung zu nutzen sind.

Parkende Fahrzeuge sollen grundsätzlich auf Privatgrundstücken und nicht im öffentlichen Raum abgestellt werden. Daher werden in Abs. 5 Mindestabstellplätze für PKW für Wohngebäuden, für Gaststättenbetriebe und für Büro, Dienstleistungs- und Ordinationsräume vorgeschrieben, welche am Baugrundstück oder in einer Entfernung von ca. 250 m zum Baugrundstück nachgewiesen werden müssen. Sollte es notwendig sein, ist im Zuge der Vorprüfung bzw. der Bauverhandlung eine größere Zahl von Abstellplätzen vorzuschreiben. Die angeführte Anzahl kommt nur bei der Errichtung von Neu- und Umbauten sowie der Änderung des Verwendungszweckes zu Tragen.

Weiters wird auf das Kärntner Straßengesetz 2017 idgF verwiesen. Als Wohneinheit gelten Haupt-, Neben- und Freizeitwohnsitze. Dies gilt nicht für Hotelzimmer, Appartements udgl.

Weiters sollen durch den Bau von versickerungsflächigen Verkehrsflächen die zunehmende Oberflächenversiegelung reduziert werden.

### § 10 Dachform und Dachfarben

Bei den Dachformen werden aufgrund der bereits vorhandenen Heterogenität der Dachlandschaft keine Einschränkungen vorgenommen. Eine Prüfung erfolgt im Einzelfall im Bauverfahren. Bei halboffenen Bebauungsweisen sind für die beiden aneinander treffenden Gebäude dieselben Dachformen und Dachfarben festzulegen.

### § 11 Baulinien

Ergänzend zu den Abstandsbestimmungen gemäß §§ 4-10 K-BV, LGBL Br. 56/1985 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.

### § 12 Abstände und Baugestaltung

Mit den Bestimmungen zur Baugestaltung soll im gesamten Gemeindegebiet ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Wesentlich sind in diesem Zusammenhang eine zurückhaltende Färbelung der Putzfassaden (Abs. 9) sowie die Höhenbeschränkung bei der Errichtung von Stützmauerkonstruktionen (Abs. 4).

Weiters wurde im Abs. 8 die Zulässigkeit von Dachgauben auf 1/3 der Traufenlänge begrenzt. Die durchgehende Traufenkante soll als wesentliches Gebäudemerkmal nicht unterbrochen werden. In den Abs. 5-7 wurden Einschränkungen hinsichtlich der Anbringung von Sonnenenergieanlagen getroffen, insbesondere um ortsbildstörende Aufständereien hintanzuhalten.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden in Abs. 10 ortsfremde Bauformen (Wohncontainern, Tiny Houses, Wohnwaggons) im gesamten Gemeindegebiet generell verboten.

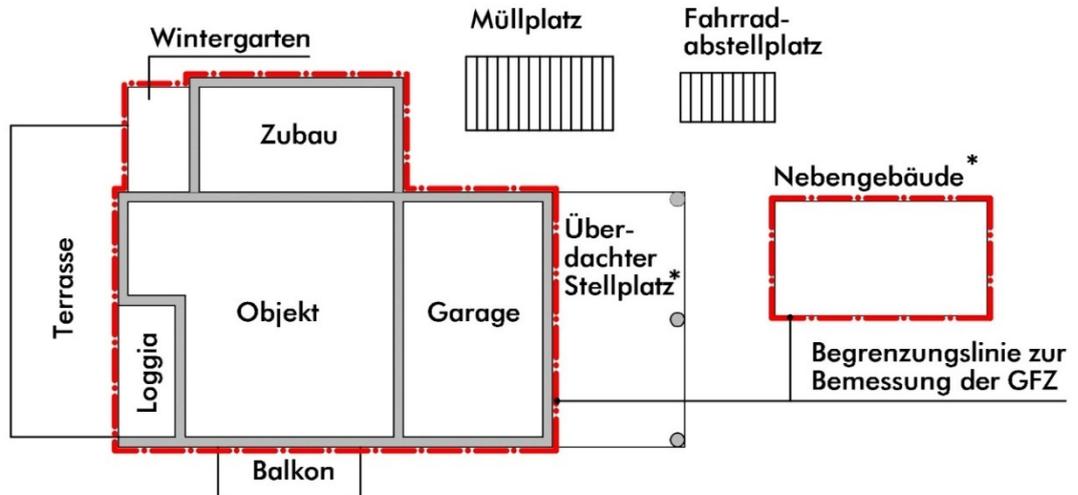
### § 15 Übergangsbestimmungen

Da anlässlich der Erlassung des Generellen Bebauungsplanes eine befristete Bausperre 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 Gemeinde Albeck, Verordnung des Gemeinderates vom 08.10.2021, Zahl: 031-3/2021 geführt werden.

## 7. Grafische Unterstützung zur Bemessung von Baubedingungen

### Abbildung 1

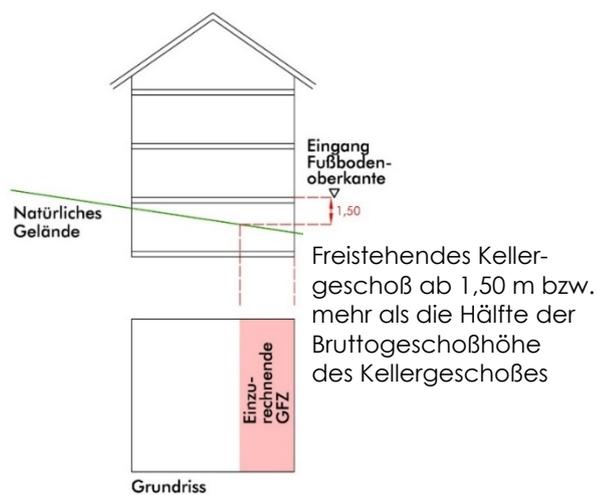
GFZ-Ermittlung Normalgeschoß



\* Überdachte Stellplätze und Nebengebäude mit einer Fläche von insgesamt 40 m<sup>2</sup> bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. Darüberhinausgehende Flächen sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.

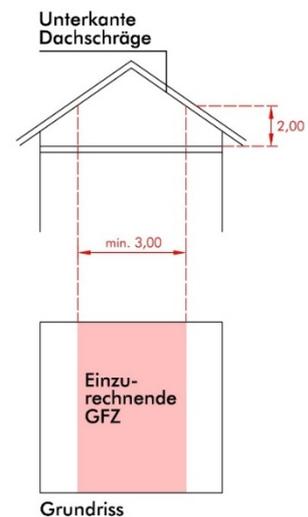
### Abbildung 2

GFZ-Ermittlung Kellergeschoß



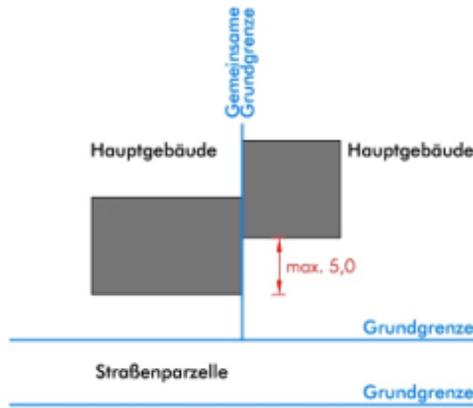
### Abbildung 3

GFZ-Ermittlung Dachgeschoß



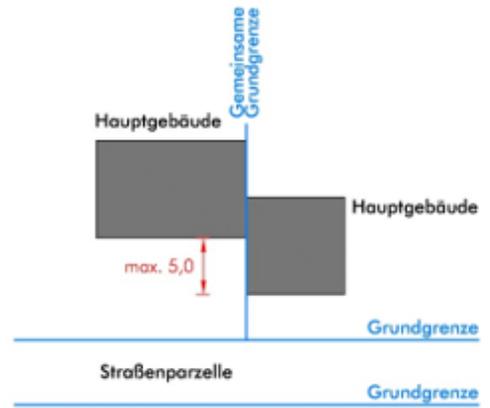
**Abbildung 4a:**  
Verschiebungstoleranz bei halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude



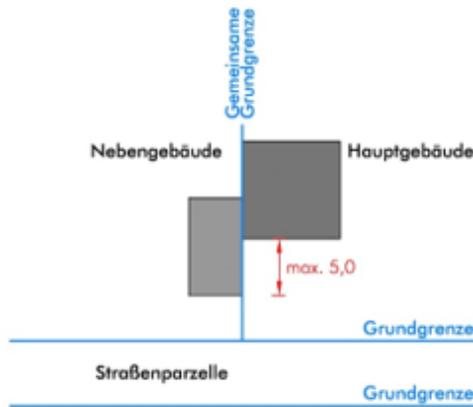
**Abbildung 4b:**  
Verschiebungstoleranz bei halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Hauptgebäude



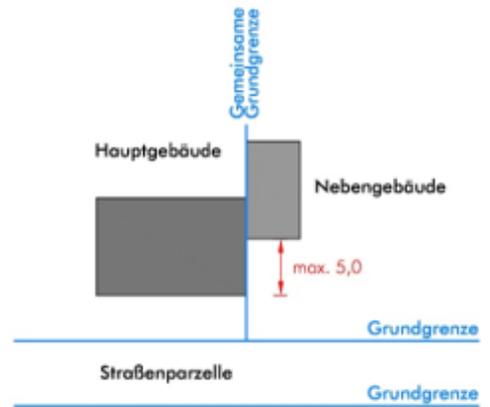
**Abbildung 4c:**  
Verschiebungstoleranz bei halboffener Bebauung

Nebengebäude zu Hauptgebäude



**Abbildung 4d:**  
Verschiebungstoleranz bei halboffener Bebauung

Hauptgebäude zu Nebengebäude



**Abbildung 5**

Definition Dachgeschoß

