

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 Strukturen

4. Zielsetzungen der Verordnung

5. Erläuterungen zu den Bestimmungen der Verordnung

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

6. Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen

1. Ausgangslage

Der rechtswirksame Textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg stammt aus dem Jahr 1993 und entspricht in bestimmten Punkten nicht mehr den gestiegenen Anforderungen an dieses Planungsinstrument. Als wesentliche inhaltliche Mängel erwiesen sich einerseits die fehlende räumliche Differenzierung der Bebauungsbestimmungen und andererseits die fehlenden Vorgaben zur Baugestaltung. Gleichzeitig haben sich in den vergangenen 31 Jahren die räumlichen und baulichen Gegebenheiten in der Marktgemeinde Rennweg erheblich geändert, beispielsweise durch die Neuaufschließung eines Gewerbegebietes an der Autobahnauffahrt oder durch Siedlungserweiterungen auf der Katschberghöhe. 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 Rennweg am Katschberg jedenfalls erforderlich geworden.

Den Bestimmungen dieses Generellen Bebauungsplanes liegt ein umfassender Planungsprozess zugrunde. Durch die Zusammenarbeit von Gemeindeverwaltung, Gemeindevertretung (Bauausschuss) und Fachexperten (Raumplanung, Hochbau) konnten fachlich fundierte Bebauungsbestimmungen erarbeitet werden. Mit der vorliegenden Verordnung samt umfassenden Erläuterungen erhält die Marktgemeinde Rennweg ein 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 Rennweg am Katschberg befindet sich im oberen Liesertal an der Landesgrenze zu Salzburg, eingebettet zwischen den Hohen Tauern im Westen und den Gurktaler Alpen im Osten. Großräumig ist die Gemeinde dem strukturschwachen, ländlichen Raum Oberkärntens zuzuordnen, auch wenn mit der A 10 Tauernautobahn eine hochrangige Anbindung an den Kärntner Zentralraum besteht. Als wirtschaftlicher Schwerpunkt der Marktgemeinde ist der Tourismus im Zusammenhang mit dem überregional bedeutenden Skigebiet Katschberg zu bezeichnen.

Der Hauptsiedlungsbereich der Marktgemeinde erstreckt sich über den Talboden des oberen Liesertales, welches sich auf das Katschtal und das Pöllatal aufteilt. Hier befinden sich innerhalb weniger Kilometer sämtliche größeren Ortschaften (Rennweg, St. Peter, Gries, Oberdorf, St. Georgen) der Marktgemeinde. An den Talflanken des Liesertales finden sich Streusiedlungsbereiche aus Bergbauernhöfen und kleineren Siedlungsansätzen. Auf der Katschberghöhe hat sich rund um die Skiliftanlagen ein namhaftes Tourismusgebiet aus großen Hotel- und Apartmentkomplexen und zahlreichen Ferienhäusern entwickelt.

Insgesamt stellt die Marktgemeinde Rennweg einerseits einen Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und passabler infrastruktureller Ausstattung und andererseits eine bedeutende Tourismusdestination dar, wenngleich diese beiden Funktionen räumlich scharf getrennt sind und der Talbereich vom Tourismus bisher kaum profitiert hat.

3.2 Naturraum

Aus naturräumlicher Sicht gliedert sich das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg in drei Raumeinheiten:

Das westliche Gemeindegebiet wird von der Hochgebirgslandschaft der Hafnergruppe geprägt, welche den östlichsten Ausläufer der Hohen Tauern darstellt. Morphologisch dominieren im Gegensatz zu den Gurktaler Alpen schroffe Geländeformen. Die höchste Erhebung bildet der Malteiner Sonnblick mit 3.030 m Seehöhe. Das Pöllatal entlang des Lieserflusses ist als landschaftlich besonders reizvolles Almgebiet mit entsprechend hoher Besucherfrequenz zu bezeichnen.

Der Talboden der Lieser bildet den Hauptsiedlungsbereich der Marktgemeinde. Von Krams kommend weitet sich das enge Katschtal auf Höhe der Ortschaft Rennweg zu einem breiteren Talboden mit nur noch mäßig ansteigenden Talflanken. Auf Höhe von Gries schwenkt das Tal nach Westen und geht in das Pöllatal über. Der Talboden wird abseits der Siedlungsgebiete und Verkehrsachsen überwiegend grünlandwirtschaftlich als Wiesen- und Weidefläche genutzt. Auf den Talflanken östlich und westlich des Katschtales liegt eine bergbäuerliche Kulturlandschaft vor. Der Lieserfluss selbst folgt seinem natürlichen Verlauf und weist einen guten ökologischen Zustand auf.

Das östliche Gemeindegebiet umfasst die vergleichsweise sanfte Gebirgslandschaft der Nockberge bzw. Gurktaler Alpen. Die tiefer gelegenen Bereiche sind überwiegend dicht bewaldet (Fichtenwald bzw. Fichten-Lärchen-Wald). Oberhalb der Waldgrenze, ab einer Seehöhe von ca. 1.800 m, erstrecken sich weitläufige Almflächen, wie etwa im Bereich der Laußnitz oder der Atzensberger Alm. Morphologisch liegt eine sanft-wellige, offene Graslandschaft vor, Steilhänge und Felsformationen sind kaum vorzufinden.

3.3 Bevölkerung

Die Bevölkerungszahl der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg beläuft sich zum Stichtag 01.01.2023 auf 1.705 Personen. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von rund 161 Einwohnern pro km² Dauersiedlungsraum, was deutlich unter dem Kärntner Durchschnittswert von 231 Einwohnern pro km² Dauersiedlungsraum liegt.

Die Bevölkerungszahl der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg hat sich im Laufe des 20. Jahrhunderts stetig erhöht und erreichte im Jahr 2001 mit 2.025 Einwohnern den vorläufigen Höchststand. Seither musste in der Marktgemeinde ein starker Bevölkerungsrückgang von ca. 320 Personen bzw. 16% festgestellt werden, welcher auf eine negative Wanderungsbilanz zurückzuführen ist.

Der Bevölkerungsrückgang der letzten beiden Jahrzehnte betraf insbesondere den Hauptsiedlungsbereich der Marktgemeinde. Das größte Bevölkerungsminus verzeichneten die Ortschaften Rennweg (-114 Personen bzw. -26%), St. Georgen (-27 Personen bzw. -21%) und St. Peter (-67 Personen bzw. -23%), welche seit 2001 etwa ein Viertel der Bevölkerung verloren.

Die Zahl der Haushalte ist zwischen 2001 und 2020 um 9% auf 750 Haushalte angestiegen. Da die Bevölkerung im selben Zeitraum deutlich zurückgegangen ist, hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße merklich verringert. Lebten im Jahr 2001 noch 2,9 Personen pro Haushalt, waren es im Jahr 2020 nur noch 2,3 Personen.

3.4 Wirtschaft

Die Marktgemeinde Rennweg am Katschberg zählt 193 Arbeitsstätten mit 541 Beschäftigten. Sowohl die Zahl der Betriebe als auch die Zahl der Beschäftigten ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Beim Großteil der Betriebe handelt es sich um Klein- und Mittelunternehmen, nur fünf Betriebe beschäftigen mehr als 20 Mitarbeiter. Als bedeutende Wirtschaftsbranche ist der Tourismussektor mit 217 Beschäftigten (35%) zu nennen, gefolgt von der Land- und Forstwirtschaft mit 130 Beschäftigten (21%).

Im Tourismusjahr 2018/19 verzeichnete die Marktgemeinde Rennweg insgesamt 438.727 Nächtigungen, welche sich gleichmäßig auf Winter- und Sommersaison verteilen. Mit einer Tourismusintensität von 253 Nächtigungen pro Einwohner und Jahr ist Rennweg als bedeutende Fremdenverkehrsgemeinde zu bezeichnen.

3.5 Verkehr

Die Marktgemeinde Rennweg am Katschberg ist über die A 10 Tauernautobahn, Abfahrt Rennweg, hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Tauernautobahn stellt eine rasche Erreichbarkeit der Bezirkshauptstadt Spittal/Drau und des Oberzentrums Villach sicher. Durch den mautpflichtigen Katschbergtunnel ist auch der Salzburger Lungau in wenigen Minuten erreichbar. Die B 99 Katschberg Straße verläuft parallel zur Tauernautobahn, jedoch über den historisch bedeutenden Passübergang am Katschberg. Die Erschließung der weiteren Ortschaften erfolgt über ein weit verzweigtes Netz an Gemeindestraßen.

Die Anbindung des Gemeindegebiets an den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Buslinie 5132 (Spittal/Drau – Gmünd – Rennweg – Oberdorf), welche werktags annähernd im Stundentakt verkehrt. Diese Linie erschließt die größeren Ortschaften im Talbereich (Rennweg, St. Peter, Gries, Oberdorf). Die Streusiedlungsbereiche der Marktgemeinde sind nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, auch ein linienungebundener Bedarfsverkehr (z.B. in Form eines Gemeindetaxis) wird nicht angeboten.

3.6 Soziale Infrastruktur

Die zentralörtlichen Einrichtungen in der Marktgemeinde Rennweg konzentrieren sich weitgehend auf den Gemeindehauptort. Hier finden sich einerseits die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen (Gemeindeamt, Tourismusinformation, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Polizei) und andererseits grundlegende Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelmarkt, Arzt, Bankfiliale, Gasthäuser). Insgesamt ist im Gemeindehauptort eine Basisversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben, es fehlen jedoch z.B. eine Bäckerei, eine Tankstelle, eine Trafik oder eine Apotheke. In den restlichen Siedlungsbereichen des Gemeindegebietes sind bis auf einzelne Gasthäuser kaum zentralörtliche Einrichtungen vorzufinden. Die Versorgung mit Gütern des längerfristigen Bedarfs erfolgt durch die Stadtgemeinde Gmünd in Kärnten sowie die Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau.

3.7 Städtebauliche Strukturen

Das Siedlungsgebiet der Marktgemeinde Rennweg weist eine gewisse Heterogenität hinsichtlich der bestehenden Bauformen auf. Im Folgenden werden die städtebaulichen Strukturen typologisiert und die einzelnen Baugebiete näher beschrieben.

Dörfliche Siedlungsbereiche

In den Siedlungsbereichen am Talboden sowie in den Streusiedlungsbereichen der Hanglagen liegt eine typische dörfliche Siedlungsstruktur aus landwirtschaftlichen Gehöften und Wohnobjekten vor. Die höchste bauliche Dichte besteht jeweils in den Ortskernen, welche mit Ausnahme von Rennweg überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind. Hier findet man stattliche Bauernhäuser mit bis zu drei Vollgeschoßen und großvolumige Stallgebäude. Im zentralen Ortsbereich von Rennweg bestehen neben den landwirtschaftlichen Objekten ebenso große Bürger- und Geschäftshäuser. Außerhalb der Ortskerne dominiert die Wohnfunktion in Form von klassischer Einfamilienhausbebauung. Nur in Rennweg und St. Peter sind einzelne Geschoßwohnobjekte vorzufinden, welche maximal drei Vollgeschoße aufweisen.

Als dominierende Dachformen von Hauptgebäuden in den dörflichen Siedlungsbereichen sind das Sattel- und das Walmdach auszumachen. Nur wenige Objekte im Gemeindegebiet verfügen über ein Flachdach und stellen somit eine absolute Ausnahme in den dörflich geprägten Siedlungsbereichen dar.



Hohe bauliche Dichte in den Ortskernen (St. Georgen, St. Peter) (Quelle: RPK ZT-GmbH)



Geschoßwohnanlagen im Hauptort Rennweg (Quelle: RPK ZT-GmbH)



Einfamilienhausgebiete (St. Peter, Gries) (Quelle: RPK ZT-GmbH)

Katschberghöhe

Das touristisch geprägte Siedlungsgebiet auf der Katschberghöhe weist eine überaus heterogene Baustruktur auf. Im zentralen Bereich finden sich großvolumige Hotelbauten (u.a. Hotel Hinteregger, Das Katschberg, Lärchenhof, Hotel Cristallo) mit jeweils drei bis vier Vollgeschossen. Ergänzt wird diese Struktur durch kleinformatische Ferienhäuser und einige Geschäfte und Gastronomiebetriebe, insbesondere entlang der Dorfstraße. In den Randbereichen des Tourismusgebietes sind einige kompakt strukturierte Hütten- bzw. Chaletdörfer entstanden (z.B. Landal, Hüttentraum Katschberg, Almdorf Katschberg, Katschberg Lodge). Als besonders ortsbildprägend sind die Apartmenttürme der Edelweiss-Residenzen zu bezeichnen, welche sich hinsichtlich der Bauhöhe und Bauform markant von der restlichen Siedlungsstruktur abheben.



Großvolumige Hotelbauten am Katschberg (Quelle: RPK ZT-GmbH bzw. www.falkensteiner.com)



Kompakt strukturierte Hütten- und Chaletdörfer (Quelle: www.ferienparkspecials.de bzw. RPK ZT-GmbH)

Almgebiete im Pölla- und Laußnitztal

In den almwirtschaftlich geprägten Bereichen im Pöllatal und im Laußnitztal sind mehrere Freizeitwohnsitzgebiete vorzufinden. Diese weisen eine lockere Bebauungsstruktur aus kleinformatigen, ein- bis zweigeschoßigen Almhütten auf. Der Großteil der Hütten fügt sich baugestalterisch harmonisch in den alpinen Landschaftsraum ein (ausschließlich Sattel- oder Walmdächer, überwiegend Holzfassaden, Holzschindeln und Einfriedungen aus Holz). Nur einzelne Objekte weisen ortsbildstörende Elemente wie Putzfassaden oder Ziegeldächer auf.



Landschaftsbildkonforme Hüttendörfer im Laußnitztal und Pöllatal (Quelle: RPK ZT-GmbH)



Ortsbildstörende Elemente im Almgebiet: Ziegeldach und Putzfassade (Quelle: RPK ZT-GmbH)

Gewerbegebiete

In der Marktgemeinde Rennweg sind mehrere kleinräumige Gewerbegebiete und gewerbeähnliche Gebiete vorzufinden. Dazu zählen das Gewerbegebiet an der Autobahnauffahrt in St. Georgen, das Betriebsareal der Fa. Holzbau Wiesflecker, das Asfinag-Gelände vor dem Portal des Katschbergtunnels sowie die beiden Biomasseheizwerke in Rennweg und am Katschberg. Baustrukturell sind diese Gebiete von Hallenbauwerken, Bürogebäuden, betrieblichen Anlagen und größeren Lager- und Rangierflächen geprägt. Die maximale Gebäudehöhe (abgesehen von technischen Aufbauten wie Kaminanlagen) liegt bei etwa 10-12 m.



Gewerbegebiet St. Georgen und Asfinag-Gelände in Gries (Quelle: Google Maps bzw. RPK ZT-GmbH)



Biomasse-Heizwerke in Rennweg und am Katschberg (Quelle: Google Maps bzw. RPK ZT-GmbH)

4. Zielsetzungen der Verordnung

- Festlegung von zeitgemäßen Bebauungsbedingungen gemäß § 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 Anlehnung an die bestehenden Baustrukturen
- Besonderer Schutz almwirtschaftlich geprägter Gebiete vor baulicher Überformung durch restriktive Vorgaben zur baulichen Ausnutzbarkeit und Baugestaltung
- Ermöglichung verdichteter Bauformen zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme in den Hauptsiedlungsbereichen
- Verstärkte Berücksichtigung der Geländeverhältnisse bei Geschoßvorgaben
- Differenzierte GFZ-Berechnung bei Geländeabtragung und Geländeanschüttung zur Vermeidung unverhältnismäßiger Geländeeingriffe (siehe Abb. 2a,b,c, Seite 15)
- Wahrung des Ortsbildes in den dörflich geprägten Siedlungsbereichen durch baugestalterische Vorgaben (z.B. Beschränkung der zulässigen Dachformen)
- Spezifische Regelungen der Bebauung in Gewerbegebieten (keine Geschoßvorgaben mehr, Regelung über BMZ und Bauhöhe)
- Beschränkung der Versiegelung auf der Katschberghöhe durch Vorschreibung von verpflichtenden Grünflächenanteilen
- Regelungen zu Mindest-PKW-Abstellplätzen auf Baugrundstücken zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums von parkenden Fahrzeugen

5. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung

§ 2 Bebauungszonen

Im Rahmen der Analyse stellten sich deutliche Unterschiede in der städtebaulichen Struktur der einzelnen Siedlungsgebiete in der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg 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 Rennweg in folgende Bebauungszonen gegliedert:

- Zone A – Katschberghöhe
- Zone B – Almgebiete im Pölla- und Laußnitztal
- Zone C – Gewerbegebiete
- Zone D – Dörfliche Siedlungsgebiete

Die Abgrenzung der Bebauungszonen A und B erfolgt durch eine räumliche Umfassungslinie, welche in den Anlagen 1 und 2 der Verordnung dargestellt wird. Die Abgrenzung umfasst neben den jeweils bestehenden Siedlungsgebieten auch die zukünftigen Erweiterungspotenziale laut Örtlichem Entwicklungskonzept sowie eine Pufferzone für kleinräumige Arrondierungen. Die Bebauungszonen C und D werden rein textlich über Widmungskategorien definiert. Dies gewährleistet eine flexible Plangrundlage, da Baulandflächen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt gewidmet werden, automatisch der korrekten Zone zugeordnet werden.

§ 3 Bebauungsbedingungen für die Zone A (Katschberghöhe)

Die bebauten Siedlungsbereiche auf der Katschberghöhe sind mehrheitlich durch bestehende Teilbebauungspläne abgedeckt. Auch zukünftige Tourismusgroßprojekte sollten möglichst auf Basis von Teilbebauungsplänen umgesetzt werden, um konkrete Vorgaben für das jeweilige Planungsgebiet definieren zu können. Aus diesem Grund wurde die maximal zulässige Geschoßflächenzahl mit 0,8 im Vergleich zum Baubestand eher restriktiv festgelegt.

Ansonsten orientieren sich die Bebauungsbedingungen in der Zone A an den bestehenden Baustrukturen auf der Katschberghöhe. Die maximal zulässige Geschoßanzahl wurde in Anlehnung an den Gebäudebestand mit 4 Vollgeschoßen festgelegt. Auch die zulässigen Dachformen orientieren sich an der bestehenden Dachlandschaft, wobei das Flachdach für Hauptgebäude zur Wahrung des alpinen Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen wurde. Weiters wurde ein Mindestgrünflächenanteil von 20% je Baugrundstück definiert. Damit soll neben einer gewissen Durchgrünung auch die Versickerung der Oberflächenwasser am Grundstück sichergestellt werden.

§ 4 Bebauungsbedingungen für die Zone B (Almgebiete im Pölla- und Laußnitztal)

Die Zone B umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen in den Almgebieten des Pölla- und Laußnitztales. In Anbetracht der hohen landschaftlichen Sensibilität dieser Almgebiete sowie der alpenländischen Charakteristik der bestehenden Almhütten wurden in diesen Bereichen besonders restriktive Bebauungsbestimmungen formuliert. Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl wurde mit 0,2 festgelegt, um weiterhin eine aufgelockerte Bauweise sicherzustellen. Durch die zusätzliche Beschränkung der Bruttogeschoßfläche auf 180 m² je Gebäude soll eine bauliche Überformung auch auf großen Grundstücken hintangehalten werden. Die Geschoßanzahl wurde in Anlehnung an den überwiegenden Baubestand mit einem Vollgeschoß und einem Dachgeschoß begrenzt.

Neben den Beschränkungen zur Dichte und Höhenentwicklung soll das almwirtschaftlich geprägte Landschaftsbild in der Zone B auch durch strenge Vorgaben zur Baugestaltung gewahrt werden. Dementsprechend wird als Dachform ausschließlich das Satteldach mit einer ortsüblichen Neigung von 21-45° zugelassen. Zur bestmöglichen Integration in den Landschaftsraum sind die Fassaden der Gebäude (ausgenommen Sockelzonen) mit Holz auszustatten, auch Einfriedungen dürfen ausschließlich aus Holz errichtet werden.

§ 5 Bebauungsbedingungen für die Zone C (Gewerbegebiete)

Die Zone C umfasst die als Bauland Gewerbegebiet, Bauland Sondergebiet Mehrzweckgebäude und Bauland Sondergebiet Bioheizwerk gewidmeten Flächen und somit die gewerblich oder gewerbeähnlich genutzten Areale im Gemeindegebiet. Da es sich bei den Baukörpern in den Gewerbegebieten überwiegend um Hallenbauwerke ohne Geschoßigkeit handelt, wurde die bauliche Dichte nicht über die GFZ, sondern über die Baumassenzahl (BMZ) geregelt. Die maximal zulässige BMZ von 5,0 orientiert sich grundlegend an den bestehenden Baumassen in den Gewerbegebieten und schließt noch gewisse Erweiterungspotenziale mit ein. Die maximale Gebäudehöhe wurde unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung mit 12,00 m festgelegt.

§ 6 Bebauungsbedingungen für die Zone D (Dörfliche Siedlungsbereiche)

Die Zone D umfasst alle Baulandflächen, welche nicht den Bauzonen A, B oder C angehören und somit alle dörflichen Siedlungsbereiche im Gemeindegebiet. Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl wurde (wie im bisherigen Textlichen Bebauungsplan) mit 0,6 festgelegt, was einer typischen dörflichen Struktur entspricht. In Anlehnung an die bestehenden Gebäudehöhen in den Ortskernen wurde die maximal zulässige Geschoßanzahl mit drei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß festgelegt. In besonders steilen Hanglagen (über 35% Neigung, das entspricht ca. 20°) darf zusätzlich ein Vollgeschoß talseitig freistehen. Zur bestmöglichen Eingliederung von Neubauten in das dörfliche Ortsbild wurden die zulässigen Dachformen von Hauptgebäuden auf das Sattel-, Walm- und Pultdach beschränkt und mit ortsüblichen Dachneigungen versehen. Dadurch sollen beispielsweise steil geneigte Pultdächer („Seilbahnstationen“) vermieden werden.

§ 7 Ausmaß der Verkehrsflächen

Für neu anzulegende Verkehrsflächen wird eine übliche Mindestparzellenbreite von 6,00 m festgelegt. Die Breite der befestigten Fahrbahn 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. Parkende Fahrzeuge sollen grundsätzlich auf Privatgrundstücken und nicht im öffentlichen Raum abgestellt werden. Daher werden in Abs. 4 die Mindestabstellplätze für PKW (Abmessungen gemäß OIB-Richtlinie) vorgeschrieben, welche direkt am Baugrundstück nachgewiesen werden müssen. Diese werden gegenüber dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1993 detailliert nach Art der Nutzung gegliedert. Die Anzahl an Mindestabstellplätzen wurde grundlegend nicht erhöht, um Alternativen für eine umweltfreundlichere Mobilität zu begünstigen. Bei einem Stellplatzbedarf von mehr als 20 Abstellplätzen in der Bebauungszone A ist im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden (insbesondere in alpinen Bereichen wie auf der Katschberghöhe) mindestens die Hälfte der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

§ 8 Einfriedungen

Die Bestimmungen zur Situierung der Einfriedungen dienen in erster Linie verkehrstechnischen Erfordernissen. Die Mindestabstände von baulichen Einfriedungen zum Straßenrand ergeben sich aus den Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes 2017. Stauflächen vor Garagen- und Einfahrtstoren müssen gänzlich auf Eigengrund untergebracht werden, um eine Beeinträchtigung des Fließverkehrs zu vermeiden. Zum Schutz des Ortsbildes wurde auch die Höhe der Einfriedungen mit 1,80 m begrenzt.

§ 9 Baugestaltung

Die Vorgaben zur Baugestaltung dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im gesamten Gemeindegebiet. So sollen in Abs. 1 etwa durch die verpflichtende dachparallele Ausführung von Sonnenenergieanlagen ortsbildstörende Aufständereien vermieden werden. Zusätzlich zu den Bestimmungen zu den Dachformen in den einzelnen Bebauungszonen wird in Abs. 2 die Farbgebung der Dachlandschaft geregelt. Konkret sind die Dachfarben der umgebenden Bebauung anzupassen und es dürfen nur entspiegelte Materialien verwendet werden. In Abs. 3 wird der Umgang mit ortsunüblichen Bauformen (Container, Tiny Houses, Wohnwaggons) geregelt. Diese dürfen nur errichtet werden, sofern sie sich in das bestehende Ortsbild eingliedern lassen (Prüfung im konkreten Bauverfahren).

§ 10 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 1-4 im Anhang dieses Erläuterungsberichtes. Weiters wird in diesem Kapitel der Umgang mit Bestandsgebäuden geregelt, welche die Bebauungsbedingungen dieser Verordnung schon gegenwärtig nicht erfüllen.

Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bauungsbedingungen

Abbildung 1
GFZ-Ermittlung Normalgeschoß

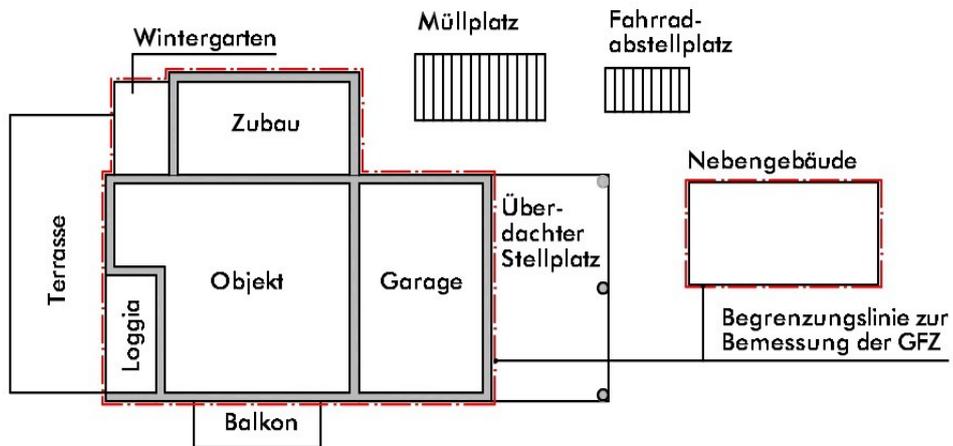


Abbildung 2a
GFZ-Ermittlung Kellergeschoß
(ohne Geländeänderung)

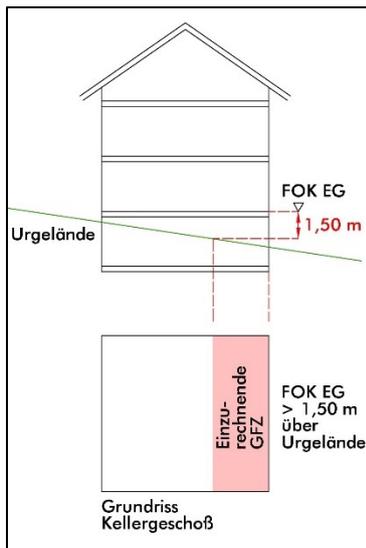


Abbildung 2b
GFZ-Ermittlung Kellergeschoß
(bei Geländeabtragung)

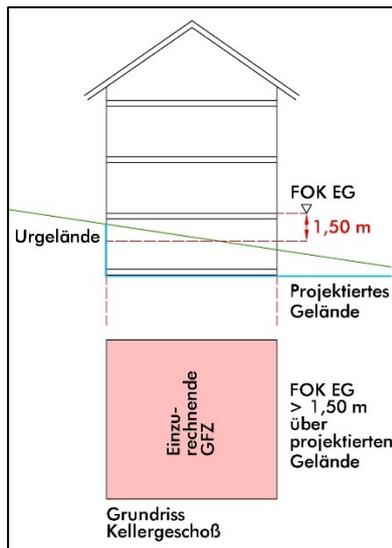


Abbildung 2c
GFZ-Ermittlung Kellergeschoß
(bei Geländeaufschüttung)

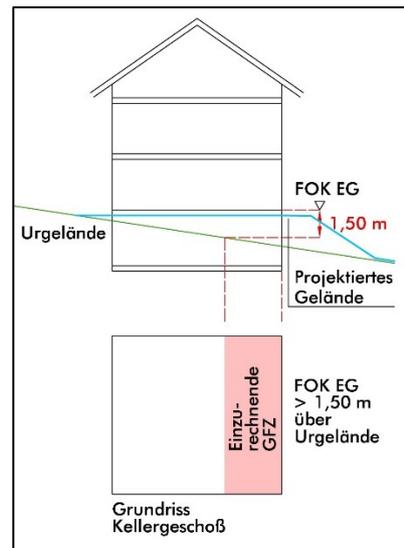


Abbildung 3 GFZ-Ermittlung Dachgeschoß

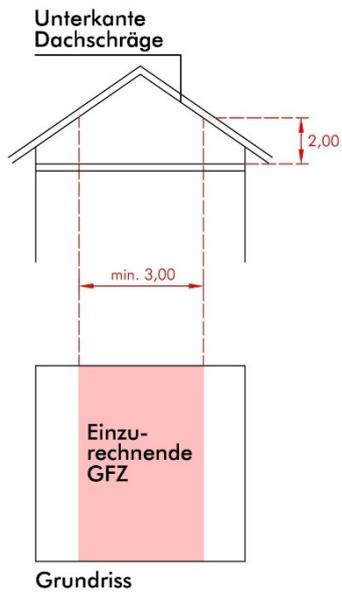
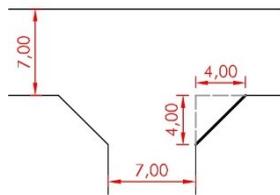
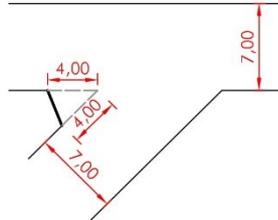


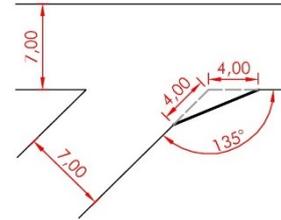
Abbildung 4 Abschrägung Parzellengrenzen in Kreuzungsbereichen



Rechtwinklig



Spitzwinklig



Stumpfwinklig (gilt bis zu einem Winkel von kleiner/gleich 135°)