



## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

vom 27.06.2024, Zahl: 031-3/2024/BBPL/VO  
mit der ein

### **Genereller Bebauungsplan**

für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg erlassen wird

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

#### **§ 1**

##### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg, die im geltenden Flächenwidmungsplan als Bauland gemäß § 16 K-ROG 2021 gewidmet sind.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan besteht.
- (3) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die Anlagen 1 und 2.

#### **§ 2**

##### **Bebauungszonen**

- (1) Bebauungszone **A** – Katschberghöhe (siehe Anlage 1)
- (2) Bebauungszone **B** – Almgebiete im Pölla- und Laußnitztal (siehe Anlage 2)
- (3) Bebauungszone **C** – Gewerbegebiete  
Alle als Bauland Gewerbegebiet, Bauland Sondergebiet Bioheizwerk oder Bauland Sondergebiet Mehrzweckgebäude gewidmeten Flächen
- (4) Bebauungszone **D** – Dörfliche Siedlungsgebiete  
Alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht der Bebauungszone A, B oder C angehören.

### 3

#### **Bebauungsbedingungen für die Bebauungszone A**

Katschberghöhe (siehe Anlage 1)

- (1) Mindestgröße der Baugrundstücke und Bebauungsweisen:
  - a) bei offener Bebauungsweise: 400 m<sup>2</sup>
  - b) bei halboffener Bebauungsweise: 350 m<sup>2</sup>
  - c) bei geschlossener Bebauungsweise: 250 m<sup>2</sup>
  
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:  
max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ): 0,8
  
- (3) Geschößanzahl:
  - a) max. 4 Vollgeschöße
  - b) In Hanglagen ist zusätzlich die Errichtung eines talseitig freistehenden Vollgeschößes zulässig.
  
- (5) Dachformen:
  - a) Sämtliche Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Walm- oder Pultdach auszustatten.
  - b) Für Zu- und Anbauten sowie für Nebengebäude ist als Dachform auch das Flachdach zulässig.
  - c) Die zulässige Dachneigung für Sattel- und Walmdächer wird mit 15-45° festgelegt.
  - d) Die zulässige Dachneigung für Pultdächer wird mit 5-15° festgelegt.
  
- (5) Grünflächenanteil:  
mindestens 20 % des Baugrundstücks
  
- (6) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 7 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 8 (Einfriedungen) und § 9 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

#### § 4

### **Bebauungsbedingungen für die Bebauungszone B**

Almgebiete im Pölla- und Laußnitztal (siehe Anlage 2)

- (1) Mindestgröße der Baugrundstücke und Bebauungsweisen:  
bei offener Bebauungsweise: 400 m<sup>2</sup>
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
  - a) max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ): 0,2
  - b) max. Bruttogeschößfläche je Gebäude: 180 m<sup>2</sup>
- (3) Geschößanzahl:  
max. ein Vollgeschöß und ein Dachgeschöß
- (4) Dachform:
  - a) Als zulässige Dachform wird ausschließlich das Satteldach vorgeschrieben.
  - b) Die zulässige Dachneigung wird mit 21-45° festgelegt.
- (5) Baugestaltung:
  - a) Sämtliche Objekte sind mit einer Holzfassade auszustatten, ausgenommen Sockelzonen.
  - b) Eine Färbelung der Fassaden ist nicht erlaubt.
  - c) Einfriedungen dürfen ausschließlich aus Holz errichtet werden.
- (7) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 7 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 8 (Einfriedungen) und § 9 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

## **§ 5**

### **Bebauungsbedingungen für die Bebauungszone C**

Gewerbegebiete

Alle als Bauland Gewerbegebiet, Bauland Sondergebiet Bioheizwerk oder  
Bauland Sondergebiet Mehrzweckgebäude gewidmeten Flächen

- (1) Mindestgröße der Baugrundstücke und Bebauungsweisen:  
bei offener Bebauungsweise: 500 m<sup>2</sup>
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:  
max. zulässige Baumassenzahl (BMZ): 5,0
- (3) Gebäudehöhe:  
max. 12,00 m einschließlich Sockelzone
- (4) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 7 (Ausmaß der Verkehrsflächen),  
§ 8 (Einfriedungen) und § 9 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

## § 6

### **Bebauungsbedingungen für die Bebauungszone D**

#### Dörfliche Siedlungsgebiete

Alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht der Bebauungszone A, B oder C angehören.

- (1) Mindestgröße der Baugrundstücke und Bebauungsweisen:
  - a) bei offener Bebauungsweise: 400 m<sup>2</sup>
  - b) bei halboffener Bebauungsweise: 300 m<sup>2</sup>
  - c) bei geschlossener Bebauungsweise: 200 m<sup>2</sup>
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:  
max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,6
- (3) Geschoßanzahl:
  - a) max. 3 Vollgeschoße und ein Dachgeschoß
  - b) In Hanglagen ist zusätzlich die Errichtung eines talseitig freistehenden Vollgeschoßes zulässig.
- (4) Dachformen:
  - a) Sämtliche Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Walm- oder Pultdach auszustatten.
  - b) Für Zu- und Anbauten, für gewerblich genutzte Objekte sowie für Nebengebäude ist als Dachform auch das Flachdach zulässig.
  - c) Die zulässige Dachneigung für Sattel- und Walmdächer wird mit 15-45° festgelegt.
  - d) Die zulässige Dachneigung für Pultdächer wird mit 5-15° festgelegt.
- (5) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 7 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 8 (Einfriedungen) und § 9 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

## § 7

### Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Mindestparzellenbreite für neu anzulegende Erschließungsstraßen wird mit 6,00 m festgelegt.
- (2) Aus Verkehrssicherheitsgründen oder wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgt, kann eine erweiterte Straßenparzellenbreite vorgeschrieben werden.
- (3) In Kreuzungsbereichen ist eine Abschrägung der Grundparzellen von mind. 4 m Seitenlänge vorzusehen (vgl. Abbildung 4).
- (4) Nachstehende Anzahl an PKW-Abstellplätzen ist am Baugrundstück nachzuweisen:
  - a) Ein- und Zweifamilienwohnhaus (bis 2 WE) 2,0 je Wohneinheit
  - b) Mehrfamilien- und Apartmenthaus (ab 3 WE)
    - Wohnungen  $\leq 55 \text{ m}^2$  1,2 je Wohneinheit
    - Wohnungen  $> 55 \text{ m}^2$  1,5 je Wohneinheit
    - Besucherparkplätze 0,25 je Wohneinheit
  - c) Gaststättenbetrieb 1,0 je  $10 \text{ m}^2$  Nettogastraumfläche
  - d) Hotel- und Gastgewerbebetrieb 1,0 je 1 Gästezimmer
  - e) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude 1,0 je  $35 \text{ m}^2$  Nettonutzfläche
  - f) Dienstleistungsbetrieb 1,0 je  $35 \text{ m}^2$  Nettonutzfläche
  - g) Gewerbebetrieb 1,0 je  $60 \text{ m}^2$  Nettonutzfläche
  - h) Ordination 1,0 je  $30 \text{ m}^2$  Nettonutzfläche
- (5) In der Zone A ist ab einem Stellplatzbedarf von 20 PKW-Abstellplätzen mindestens die Hälfte der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

## **§ 8** **Einfriedungen**

- (1) Der Mindestabstand von baulichen Einfriedungen zum Straßenrand ergibt sich aus den Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes 2017 idgF.
- (2) Die Höhe sämtlicher Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten.
- (3) Stauflächen vor Garagen- und Einfahrtstoren sind gänzlich auf Eigengrund vorzusehen.

## **§ 9** **Baugestaltung**

- (1) Sonnenenergiepaneele auf Sattel-, Walm- und Pultdächern sind dachparallel auszuführen oder in die Dachhaut zu integrieren.
- (2) Farbtöne von Deckungsmaterialien sind der umgebenden Bebauung anzupassen. Sämtliche Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt sein.
- (3) Das dauerhafte Aufstellen von Containern, Tiny Houses und Wohnwaggons ist nur zulässig, sofern sich diese Baulichkeiten in das Ortsbild einfügen lassen. Die Außenflächen von Containern sind dabei jedenfalls mit Holz zu verkleiden.

## § 10

### Begriffsbestimmungen/Regelungen

- (1) Baugrundstücke  
Als Baugrundstücke gelten Grundstückspartellen, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmet sind.
- (2) Ein- und Zweifamilienhausbebauung  
Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist eine Bebauungstypologie, bestehend aus Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten.
- (3) Mehrfamilienhausbebauung  
Mehrfamilienhausbebauung ist eine Bebauungstypologie, bestehend aus Wohngebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten.
- (4) Größe eines Baugrundstückes
  - a) Die Größe eines Baugrundstückes ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstückes lt. Grundstücksverzeichnis im Grundbuch.
  - b) Auch zwei oder mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen und nicht durch ein öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind.
  - c) Generell ausgenommen von den Bestimmungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtmäßig bebaut sind und die Mindestgröße gemäß dieser Verordnung unterschreiten.
  - d) Weiters ausgenommen sind Grundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen (z.B. Trafostation etc.).
- (5) Bebauungszonen  
Bebauungszonen sind als Bauland gewidmete Teilbereiche des Gemeindegebietes, für die unterschiedliche Bebauungsbestimmungen festgelegt werden.
- (6) Bauliche Ausnutzung – Geschoßflächenzahl (GFZ)
  - a) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in den Bebauungszonen A, B und D wird durch die Geschoßflächenzahl bestimmt.
  - b) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßfläche zur Größe des Baugrundstückes.
  - c) Als Bruttogeschoßfläche bei Vollgeschoßen gilt die Fläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen ab den äußeren Umfassungswänden (siehe Abb. 1). Auch bei Teilgeschoßen (z.B. Galerien) mit angrenzendem Luftraum wird die Bruttogeschoßfläche ab den äußeren Umfassungswänden gemessen.
  - d) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die GFZ mit einzurechnen, wo die Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschoßes mind. 1,50 m über dem Urgelände (wenn keine Geländeänderung stattfindet oder eine Geländeaufschüttung erfolgt)



bzw. im Falle von Geländeabtragungen mind. 1,50 m über dem projektierten Gelände zu liegen kommt (siehe Abb. 2a-2c).

- e) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die GFZ einzurechnen, dessen fertige Raumhöhe 2,00 m und mehr bei einer Breite von mindestens 3,00 m beträgt (siehe Abb. 3)
  - f) Loggien mit fünfseitiger Umfassung und innerhalb des Gebäudeumrisses sowie Wintergärten sind in die GFZ einzurechnen (siehe Abb. 1).
  - g) Balkone, Terrassen (auch mit Terrassenüberdachungen), überwiegend offene Laubengänge udgl. bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt (siehe Abb. 1).
  - h) Landwirtschaftliche Wirtschafts- und Nebengebäude bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.
  - i) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleiben Wärmeschutzmaßnahmen an Wänden und Dächern sowie bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, das sind Liftanlagen, Rampen und sanitäre Anlagen, bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.
  - j) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleibt die Schaffung von zusätzlichen Nutzflächen innerhalb der bestehenden Kubatur (z.B. Dachbodenausbau) bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. Dabei ist auch die Errichtung von Dachgaupen zur Belichtung erlaubt.
  - k) Ausgenommen von den Bestimmungen zur maximal erlaubten Geschoßflächenzahl sind rechtmäßig errichtete Bestandsobjekte, die bereits eine höhere GFZ aufweisen. Deren Kubatur darf aber nicht erweitert werden. Erlaubt ist lediglich die Errichtung von zusätzlichen Gebäudeteilen gemäß § 10 Abs. (6) lit. i) und j) dieser Verordnung.
- (7) Bauliche Ausnutzung – Baumassenzahl (BMZ)
- a) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in der Zone C wird durch die Baumassenzahl bestimmt.
  - b) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Größe des Baugrundstückes. Als Baumasse ist der oberirdisch umbaute Raum (sämtliche Baumassen über dem Urgelände - wenn keine Geländeänderung stattfindet oder eine Geländeaufschüttung erfolgt - bzw. im Falle von Geländeabtragungen über dem projektierten Gelände) bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers heranzuziehen.
  - c) Überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebengebäude sind bei der Berechnung der BMZ zu berücksichtigen.
  - d) Bei Bestandsobjekten bleiben Wärmeschutzmaßnahmen an Wänden und Dächern sowie bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, das sind Liftanlagen, Rampen und sanitäre Anlagen, bei der Berechnung der BMZ unberücksichtigt.
  - e) Ausgenommen von den Bestimmungen zur maximal erlaubten Baumassenzahl sind rechtmäßig errichtete Bestandsobjekte, die bereits eine höhere BMZ aufweisen. Deren Kubatur darf aber nicht erweitert werden. Erlaubt ist lediglich die Errichtung von zusätzlichen Gebäudeteilen gemäß § 10 Abs. (7) lit. d) dieser Verordnung.

(8) Bebauungsweise

Voraussetzung für die geschlossene und halboffene Bebauungsweise ist die Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn. Diese ist nicht erforderlich, wenn am betroffenen Nachbargrundstück bereits ein Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze besteht.

(9) Geschoßanzahl und Gebäudehöhen

- a) Die zulässige Höhe von Gebäuden wird durch die maximal erlaubte Zahl an Geschoßen (Vollgeschoße, ggf. Kellergeschoß, Dachgeschoß) und bei Hallenbauwerken durch eine maximal erlaubte Gebäudehöhe (Traufenhöhe oder Attikaoberkante bei Flachdachvarianten) definiert.
- b) Das Vollgeschoß wird mit einer Gesamtgeschoßhöhe von 3,50 m im Mittel der jeweiligen Geschoßebene definiert. Ab einer Gesamtgeschoßhöhe von über 3,50 m gilt ein Geschoß als „zwei Geschoße“. Ab einer Gesamtgeschoßhöhe von über 7,00 m gilt ein Geschoß als „drei Geschoße“.
- c) Das Dachgeschoß (bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach) wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußfettenoberkante von 1,50 m, ausgehend von der Rohdeckenoberkante des Dachgeschoßes, definiert.
- d) Dachgeschoße mit einer Höhe der Fußfettenoberkante von mehr als 1,50 m (gemessen ab Rohdeckenoberkante) sind als Vollgeschoße zu bemessen.
- e) Dachaufbauten wie Antennenanlagen, Kamine, Schloten und sonstige technisch bedingte Aufbauten können die maximal erlaubte Gebäudehöhe im dafür notwendigen Ausmaß überschreiten.
- f) Überragt die FOK (Fußbodenoberkante)-Erdgeschoß das angrenzende Urgelände (wenn keine Geländeänderung stattfindet oder eine Geländeaufschüttung erfolgt) bzw. im Falle von Geländeabtragungen das angrenzende projektierte Gelände auch nur an einer Stelle um mehr als 1,50 m, sind Kellergeschoße bzw. freistehende Sockelzonen als Vollgeschoß zu bewerten. Ausgenommen davon sind Freihaltungen für Zugänge und Garageneinfahrten sowie für Kellertreppen u.ä. im dafür notwendigen Ausmaß.
- g) Zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Hallenbauwerken ist die Traufenkante bzw. Attikaoberkante bei Flachdachvarianten, jeweils gemessen vom verglichenen Niveau des angrenzenden Urgeländes (wenn keine Geländeänderung stattfindet oder eine Geländeaufschüttung erfolgt) bzw. im Falle von Geländeabtragungen vom verglichenen Niveau des projektierten Geländes, festgelegt.
- h) Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einer Geländeneigung von mindestens 35%.
- i) Ausgenommen von den Bestimmungen zur maximal erlaubten Geschoßanzahl und Gebäudehöhe sind rechtmäßig errichtete Bestandsobjekte, welche bereits eine höhere Geschoßanzahl bzw. Gebäudehöhe aufweisen. Deren bestehende Gebäudehöhe darf aber nicht weiter überschritten werden.

(10) Bestandsobjekte

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

(11) Grünflächenanteil

Zum Grünflächenanteil einer Grundstücksfläche können Rasenflächen, Blumenbeete, Gemüsebeete (auch Hochbeete), Staudenbeete und Gründächer mit einer Überdeckung von mindestens 80 cm angerechnet werden.

## **§ 11 Inkrafttreten**

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

## **§ 12 Außerkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg, Verordnung des Gemeinderates vom 05.02.1993, Zahl: 031-3/1993, außer Kraft.

## **§ 13 Übergangsbestimmungen**

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Bauverfahren sind nach den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg, Verordnung des Gemeinderates vom 05.02.1993, Zahl: 031-3/1993, abzuhandeln.

Der Bürgermeister:

Franz Aschbacher