



Marktgemeinde Arnoldstein

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Villach-Land

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kleingartenanlage Greuth“



Auftraggeber

Österreichische Bundesforste
Forstbetrieb Kärnten-Lungau
Stiftgasse 1
9872 Millstatt

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 21021-VO-01
Klagenfurt am Wörthersee, 17.04.2025

**Entwurf für die
Kundmachung**

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Arnoldstein

vom _____, Zl. _____

mit der der integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
„Kleingartenanlage Greuth“, erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 39 und 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idgF, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundparzellen .95/1, 1147 tlw., 1155/3 tlw., und 1155/10, alle KG Arnoldstein, mit einer Gesamtfläche von 8.970 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen der Anlage 1 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes und der Anlage 2 über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Arnoldstein wird insofern geändert, als unter den Punkten

- 02a/2025) die Umwidmung der Grundparzellen .95/1 tlw. (336 m²), 1147 tlw. (1.103 m²) und 1155/3 tlw. (4.151 m²), alle KG Arnoldstein, mit einer Gesamtfläche von 5.590 m² von derzeit Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland Kleingartenanlage
- 02b/2025) die Umwidmung der Grundparzellen .95/1 tlw. (426 m²) und 1147 tlw. (76 m²), beide KG Arnoldstein, mit einer Gesamtfläche von 502 m², von derzeit Bauland Dorfgebiet in Grünland Kleingartenanlage
- 02c/2025) die Umwidmung der Grundparzellen .95/1 tlw. (92 m²) und 1155/3 tlw. (547 m²), beide KG Arnoldstein, mit einer Gesamtfläche von 639 m², von derzeit Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Allgemeine Verkehrsfläche
- 02d/2025) die Umwidmung der Grundparzelle 1147 tlw., KG Arnoldstein, mit einer Gesamtfläche von 706 m², von derzeit Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Grünland Park

festgelegt wird.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße des Baugrundstücks

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes wird mit der Gesamtgröße des Planungsgebietes festgelegt.
- (2) Die Mindestgröße der einzelnen Pachtparzellen wird mit 300 m² festgelegt.
- (3) Die Maximalgröße der einzelnen Pachtparzellen wird mit 400 m² festgelegt.
- (4) Die Zusammenlegung von zwei Pachtparzellen zu einer Nutzungseinheit ist nicht erlaubt.
- (5) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, Bioinsel).

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschosßflächenzahl wird mit 0,1 festgelegt.
- (3) Die zur Berechnung der GFZ heranzuziehende Baugrundstücksfläche ist die Fläche der jeweiligen Pachtparzelle.
- (4) Zur Berechnung der GFZ ist die Bruttogeschosßfläche des Hauptgebäudes, gemessen an seinen Außenwänden, heranzuziehen. Terrassenflächen und Nebengebäude sind nicht in die GFZ einzubeziehen.
- (5) Je Pachtparzelle ist die Errichtung eines ganzjährig nutzbaren Gebäudes mit einer Bruttogeschosßfläche von 26-35 m² und einer giebelseitig angeordneten Terrasse mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² zulässig.
- (6) Zusätzlich ist je Pachtparzelle die Errichtung eines Nebengebäudes zur Unterbringung von Gartengeräten mit einer maximalen Bruttogeschosßfläche von 6 m² erlaubt.
- (7) Die Errichtung von Garagen oder überdachten Abstellplätzen auf den Pachtparzellen ist nicht erlaubt.
- (8) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 5

Bebauungsweise

Im gesamten Planungsgebiet wird als zulässige Bebauungsweise die offene Bebauungsweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 festgelegt.

§ 6

Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschoßanzahl, die maximal zulässige Höhe der Fußpfettenoberkante und die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe bestimmt.
- (2) Im gesamten Planungsgebiet ist ausnahmslos die Errichtung von eingeschößigen Gebäuden zulässig.
- (3) Die Errichtung von Kellergeschoßen ist nicht erlaubt. Zulässig ist jedoch der Einbau eines Erdlagers mit einem maximalen Volumen von 0,5 m³. Das Erdlager ist vom Gebäudeinneren aus zu erschließen.
- (4) Die maximal zulässige Höhe der Fußpfettenoberkante von Hauptgebäuden beträgt 3,00 m über der fertigen Fußbodenoberkante.
- (5) Das fertige Fußbodenniveau des Hauptgebäudes darf max. 0,30 m über dem verglichenen natürlichen Gelände der jeweiligen Pachtparzelle liegen. Das verglichene natürliche Gelände ist das Mittel zwischen höchstem und tiefstem Punkt der Pachtparzelle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung.
- (6) Die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe) von Hauptgebäuden beträgt 4,50 m.
- (7) Die maximal zulässige Gesamthöhe von Nebengebäuden (Firsthöhe oder obere Dachkante bei möglichen Pultdächern) beträgt 2,50 m.
- (8) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen, welche das Planungsgebiet westlich und östlich begrenzen.
- (2) Für den ruhenden Verkehr ist im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes ein Sammelparkplatz zu errichten.
- (3) Je Pachtparzelle ist am Sammelparkplatz ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (4) Der Sammelparkplatz ist mit einer ungebundenen, wasserdurchlässigen Deckschichte (Schotter- bzw. Schotterrasen) auszuführen.
- (5) Im Bereich des Sammelparkplatzes ist die Errichtung einer Müllsammelstelle zulässig.
- (6) Durch die entsprechende Anlage von internen Wegen ist die Erreichbarkeit jedes einzelnen Bauplatzes mit Einsatzfahrzeugen sicherzustellen.
- (7) Projektinterne Erschließungswege sind in einer Mindestbreite von 2,50 m mit ungebundenen Deckschichten (Kies-, Schotterwege oder ungebundene Pflasterungen) zu befestigen.

- (8) Außerhalb des Sammelparkplatzes ist das Abstellen jeglicher Art von Kraftfahrzeugen verboten.

§ 8

Baulinien

- (1) Als Baulinien werden jene Grenzlinien auf den Pachtparzellen festgelegt, innerhalb derer Hauptgebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Es werden Baulinien mit und ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (3) Der Verlauf der Baulinien ist der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.
- (4) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind Nebengebäude zur Lagerung von Werkzeugen sowie bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z.B. Pool, Brunnenanlage).
- (5) Zwischen den einzelnen Pachtparzellen gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) idgF.
- (6) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 9

Baugestaltung

- (1) Die Hauptgebäude müssen in Bezug zum internen Haupteingangsweg giebelständig situiert werden.
- (2) Als zulässige Dachform für Hauptgebäude wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 20°-25° festgelegt. Für Nebengebäude ist auch das Pultdach mit einer Dachneigung von 6° – 11° zulässig.
- (3) Dachvorstände (sowohl giebelseitig als auch traufenseitig) dürfen nur mit einer max. Breite von 1,00 m (orthografische Messung) ausgeführt werden.
- (4) Terrassenüberdachungen sind in Form eines Pultdaches mit einer Dachneigung von 6° - 11° auszuführen.
- (5) Zur Eindeckung der Dachflächen ist kleinteiliges Deckungsmaterial in roten oder rot-braunen Farbtönen zu verwenden. Zusätzlich ist als Deckungsmaterial auch Holz erlaubt (Lärchenbretter bzw. Lärchenschindel). Blechdacheindeckungen bei Pultdächern sind zulässig.
- (6) Die Verwendung von stark glänzenden, reflektierenden Deckungsmaterialien (z.B. glasierte Dachziegel) ist nicht erlaubt.
- (7) Sonnenenergiepaneele sind in die Dachhaut zu integrieren.
- (8) Die Fassade der Hauptgebäude ist – mit Ausnahme eines bis zu 0,30 m hohen Mauersockels – in Holz auszuführen.

- (9) Die Errichtung von Stützmauern zur Geländekorrektur ist bis zu einer Höhe von max. 0,50 m - gemessen ab dem Niveau des Urgeländes - erlaubt. Als Urgelände gilt das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehende Gelände laut zeichnerischer Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).
- (10) Nebengebäude sind zur Gänze in Holz auszuführen und formal an das Hauptgebäude anzugleichen.
- (11) Holzfassaden dürfen zu ihrem Schutz eine Farbloslasur erhalten.
- (12) Das Abstellen von Wohnwägen, Mobile Homes, Wohnwaggons (auch mit teilweiser oder vollständiger Einhausung) und Containerhäusern ist im gesamten Planungsgebiet ausnahmslos verboten.
- (13) Die Errichtung von sogenannten „Tiny Houses“ ist ebenfalls verboten, wenn diese nicht vollständig den Bebauungsbedingungen dieser Verordnung entsprechen.

§ 10

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Hauptgebäude dürfen ausschließlich zu Freizeit- und Erholungszwecken sowie zur gärtnerischen Betätigung verwendet werden. Eine Nutzung als Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz sowie eine gewerblich-touristische Vermietung sind nicht erlaubt.
- (2) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 11

Grüngestaltung

- (1) Die Bepflanzung des Planungsgebietes hat ausschließlich mit heimischen Gehölzen zu erfolgen.
- (2) Im Bereich der mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen ist eine durchgehende Gehölzreihe mit einer Bewuchsdichte von mindestens einem heimischen Strauchgehölz je fünf Laufmeter vorzusehen. Die Pflanzhöhe der Strauchgehölze wird mit mindestens 100 cm festgelegt.
- (3) Sämtliche Dachwässer sind auf der jeweiligen Pachtparzelle zu versickern.
- (4) Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne zur Bewässerung der Gartenfläche mit einem Mindestfassungsvermögen von einem Kubikmeter herzustellen.

§ 12
Einfriedungen

- (1) Die Errichtung von Streifenfundamenten zur Einfriedung der Pachtparzellen ist nicht erlaubt. Punktfundamente für Zaunsäulen sind hingegen zulässig.
- (2) Bauliche Einfriedungen sind einheitlich in Form von Holzstaketen auszuführen. Diese müssen eine Transparenz von zumindest 30 % der Zaunfläche aufweisen.
- (3) Die max. Gesamthöhe von baulichen Einfriedungen wird mit 1,00 m – ausgehend vom jeweiligen Niveau des projektierten Geländes – festgelegt. Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens darstellt.
- (4) Lebende Einfriedungen zur Abgrenzung von Pachtparzellen dürfen eine Wuchshöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 13
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Arnoldstein in Kraft.

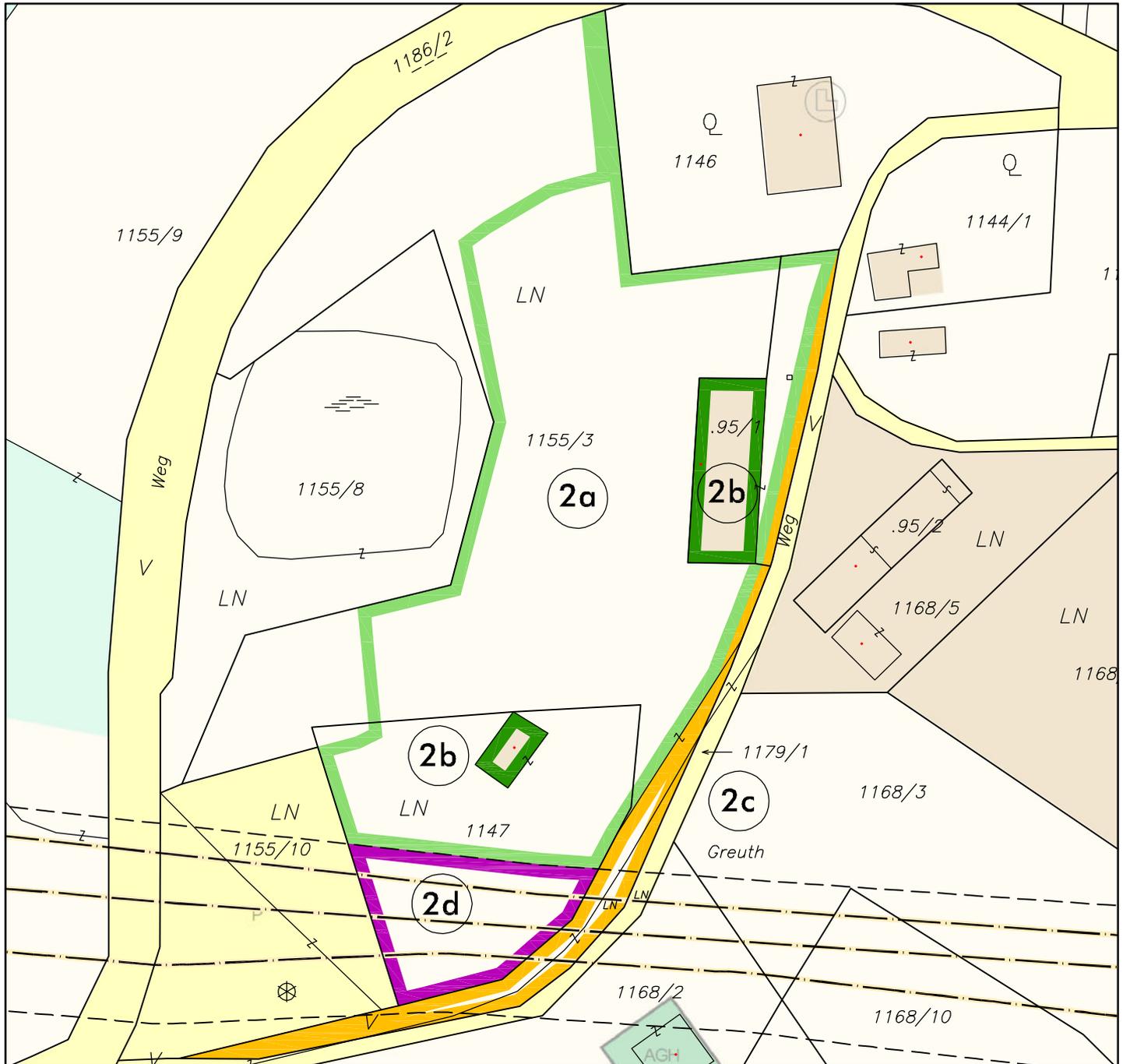
Arnoldstein, am _____

Der Bürgermeister:

Ing. Reinhard Antolitsch

Angeschlagen: _____

Abgenommen: _____



Maßstab 1:1000 DKM 04/2023
 0 5 10 20 30 40 50 Meter
 Bearbeitung: WU/TRÖ Datum: 17.02.2025 Plannummer: 21021-LP-2-2025

	Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m ²
2a	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen	Grünland Kleingartenanlage	Arnoldstein Arnoldstein Arnoldstein	.95/1 tw. 1147 tw. 1155/3 tw.	336 1.103 4.151
2b	Bauland Dorfgebiet	Grünland Kleingartenanlage	Arnoldstein Arnoldstein	.95/1 tw. 1147 tw.	426 76
2c	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen	Allgemeine Verkehrsfläche	Arnoldstein Arnoldstein	.95/1 tw. 1155/3 tw.	92 547
2d	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen	Grünland Park	Arnoldstein	1147 tw.	706

Kundmachung		Genehmigungsbeschluss	
von:	bis:	vom:	
Genehmigungsvermerk			
vom:	Zahl:		



Marktgemeinde Arnoldstein

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Kleingartenanlage Greuth"

Anlage 2 Zeichnerische Darstellung der festgelegten Bauungsbedingungen

- Planungsgebietsgrenze
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung → (V)
- Baulinie mit Anbauverpflichtung → (V)
- Überbaubare Fläche in Grünland Kleingartenanlage → (V)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Sammelparkplatz → (V)
- Bepflanzungsgebot → (V)

Sonstige Darstellungen

- Kataster
- Voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)
- Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Bebauungsvorschlag
- Maßkoten in Meter
- Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)

Betroffene Parzellen: .95/1, 1147 tlw., 1155/3 tlw., 1155/10, alle KG Arnoldstein
Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 8.970 m²

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gemäss K-ROG
2021, LGBl. Nr. 59/2021, 3. Hauptstück, 8. Abschnitt, § 52

Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der
Marktgemeinde Arnoldstein

Vom _____ Zahl _____

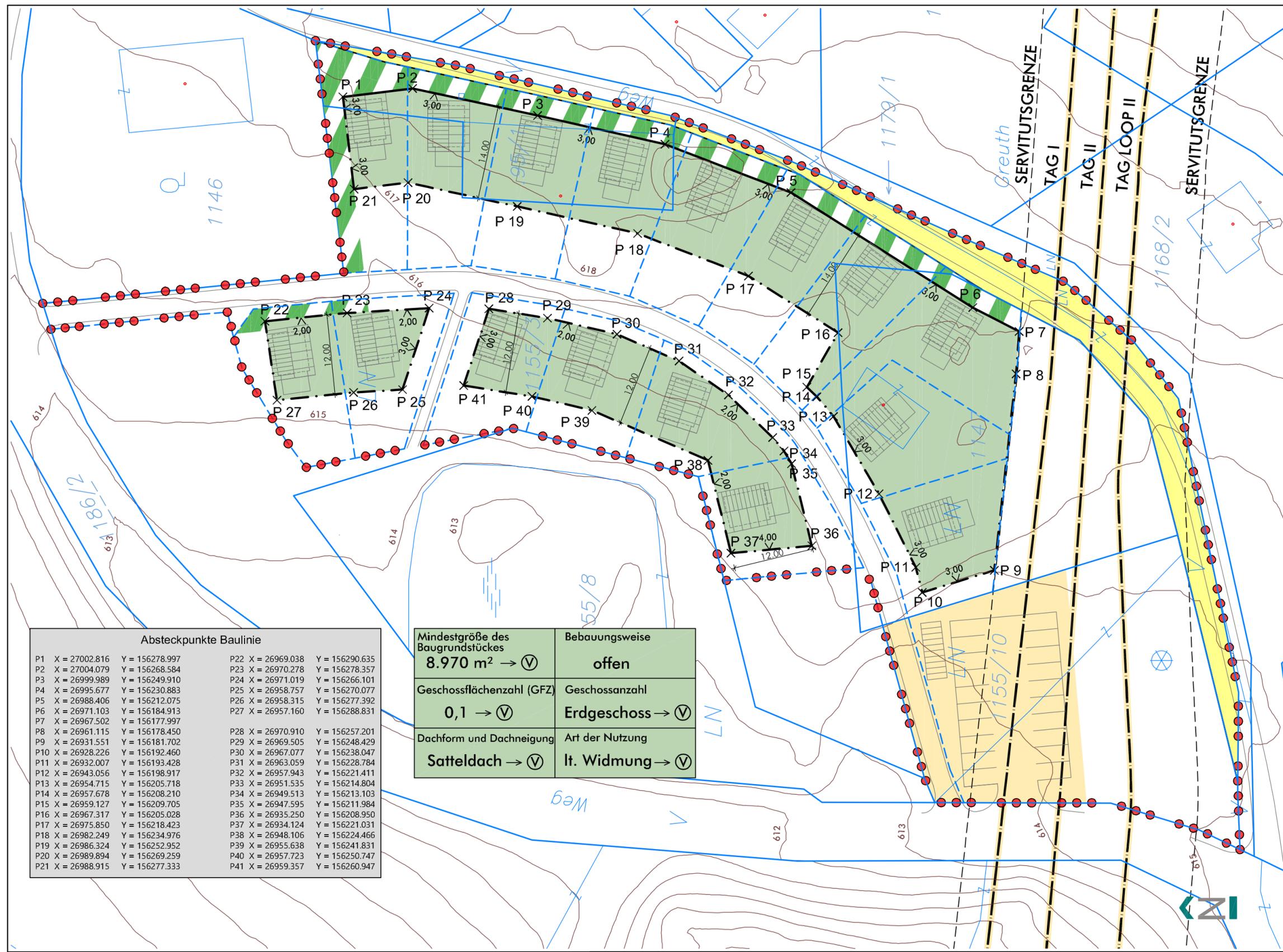
Der Bürgermeister

Tag der Kundmachung der Verordnung im elektronischen
Amtsblatt der Marktgemeinde Arnoldstein

Bearbeitet: Wu / Hei / Trö
Plannummer: 21021 TBPL
Datum: 17.02.2025

0 10 20 25m
Maßstab: 1:500

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel +43 463 595857 office@rpk-zt.at www.rpk-zt.at



Absteckpunkte Baulinie			
P1 X = 27002.816 Y = 156278.997	P22 X = 26969.038 Y = 156290.635	P23 X = 26970.278 Y = 156278.357	P24 X = 26971.019 Y = 156266.101
P2 X = 27004.079 Y = 156268.584	P25 X = 26958.757 Y = 156270.077	P26 X = 26958.315 Y = 156277.392	P27 X = 26957.160 Y = 156288.831
P3 X = 26999.989 Y = 156249.910	P28 X = 26970.910 Y = 156257.201	P29 X = 26969.505 Y = 156248.429	P30 X = 26967.077 Y = 156238.047
P4 X = 26995.677 Y = 156230.883	P31 X = 26963.059 Y = 156228.784	P32 X = 26957.943 Y = 156221.411	P33 X = 26951.535 Y = 156214.804
P5 X = 26988.406 Y = 156212.075	P34 X = 26949.513 Y = 156213.103	P35 X = 26947.595 Y = 156211.984	P36 X = 26935.250 Y = 156208.950
P6 X = 26971.103 Y = 156184.913	P37 X = 26934.124 Y = 156221.031	P38 X = 26948.106 Y = 156224.466	P39 X = 26955.638 Y = 156241.831
P7 X = 26967.502 Y = 156177.997	P40 X = 26957.723 Y = 156250.747	P41 X = 26959.357 Y = 156260.947	
P8 X = 26961.115 Y = 156178.450			
P9 X = 26931.551 Y = 156181.702			
P10 X = 26928.226 Y = 156192.460			
P11 X = 26932.007 Y = 156193.428			
P12 X = 26943.056 Y = 156198.917			
P13 X = 26954.715 Y = 156205.718			
P14 X = 26957.678 Y = 156208.210			
P15 X = 26959.127 Y = 156209.705			
P16 X = 26967.317 Y = 156205.028			
P17 X = 26975.850 Y = 156218.423			
P18 X = 26982.249 Y = 156234.976			
P19 X = 26986.324 Y = 156252.952			
P20 X = 26989.894 Y = 156269.259			
P21 X = 26988.915 Y = 156277.333			

Mindestgröße des Baugrundstückes 8.970 m² → (V)	Bebauungsweise offen
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,1 → (V)	Geschossanzahl Erdgeschoss → (V)
Dachform und Dachneigung Satteldach → (V)	Art der Nutzung lt. Widmung → (V)

Erläuterungen zur Verordnung

1. Ausgangslage und Zielsetzungen

Die Österreichischen Bundesforste, Forstbetrieb Kärnten-Lungau, beabsichtigen die Errichtung einer Kleingartenanlage auf den Grundparzellen .95/1, 1147 tlw., 1155/3 tlw. und 1155/10, alle KG Arnoldstein. Konkret sollen in einer ersten Baustufe ca. 16 Pachtparzellen mit einer Größe von 300 bis 400 m² entstehen. Zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung der Kleingartenanlage wird die Umwidmung im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren gemäß §§ 39 und 52 K-ROG 2021 durchgeführt.

Zielsetzungen der Verordnung:

- Sicherstellung einer harmonischen Bebauung mit möglichst einheitlicher und bodenständiger Gebäudetypologie, Bauhöhe, Dachform und Fassadengestaltung
- Gewährleistung einer geordneten Erschließung und zweckmäßigen Parzellierung des Planungsgebietes
- Autofreie Gestaltung der Kleingartenanlage durch Schaffung eines zentralen Sammelparkplatzes
- Vorgabe von Baulinien, um eine geordnete Bebauung zu gewährleisten
- Verbot ortsbildstörender Bauformen (z.B. Mobile Homes, Wohnwägen etc.)
- Bezugnahme zur naturräumlichen Situation – bestmögliche Eingliederung der Kleingartenanlage in das Gelände und den umgebenden Landschaftsraum
- Berücksichtigung der Rechte der Leitungsträger der im Süden des Projektgebietes durchlaufenden Gasleitungen TAG I, TAG II und TAG LOOP II
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.

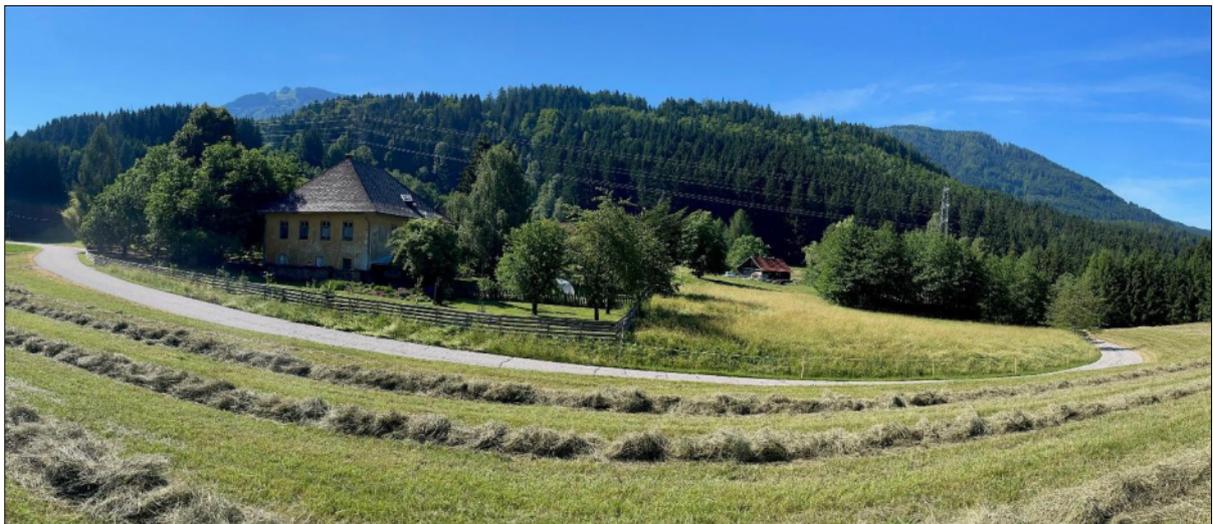
2. Beschreibung des Planungsgebietes / Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich Greuth, welcher auf einem Plateau oberhalb des Gemeindehauptortes Arnoldstein/Gailitz zu liegen kommt. Der Siedlungsansatz weist eine landwirtschaftliche Prägung mit lockerer Bebauungsstruktur auf. Ausgehend vom historischen Forsthaus der Bundesforste und einer landwirtschaftlichen Hofstelle sind in diesem Bereich einzelne Hüttenobjekte (Freizeitwohnsitze) entstanden. Mit dem ehemaligen Skilift Greuth, welcher bereits vor mehreren Jahrzehnten eingestellt wurde, verfügte dieser Siedlungsbereich früher über eine wesentliche Freizeitfunktion.

Das linsenförmige Planungsgebiet erstreckt sich südlich des Forsthauses zwischen den beiden Gemeindestraßen. In der Natur liegen leicht nach Nordwesten geneigte, landwirtschaftlich genutzte Flächen vor. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes besteht bereits eine Schrebergartenhütte älteren Baujahres. Im südlichen Anschluss verlaufen unterirdisch drei Erdgasleitungen der TAG. Westlich des Planungsgebietes liegt ein schützenswerter Weiher mit maßgeblicher Ufervegetation vor. Das Landschaftsbild ist aufgrund der südlich des Planungsgebietes verlaufenden 220-kV-Hochspannungsfreileitung des Verbundes erheblich vorbelastet.



Planungsgebiet aus südlicher Richtung (Quelle: RPK ZT-GmbH)



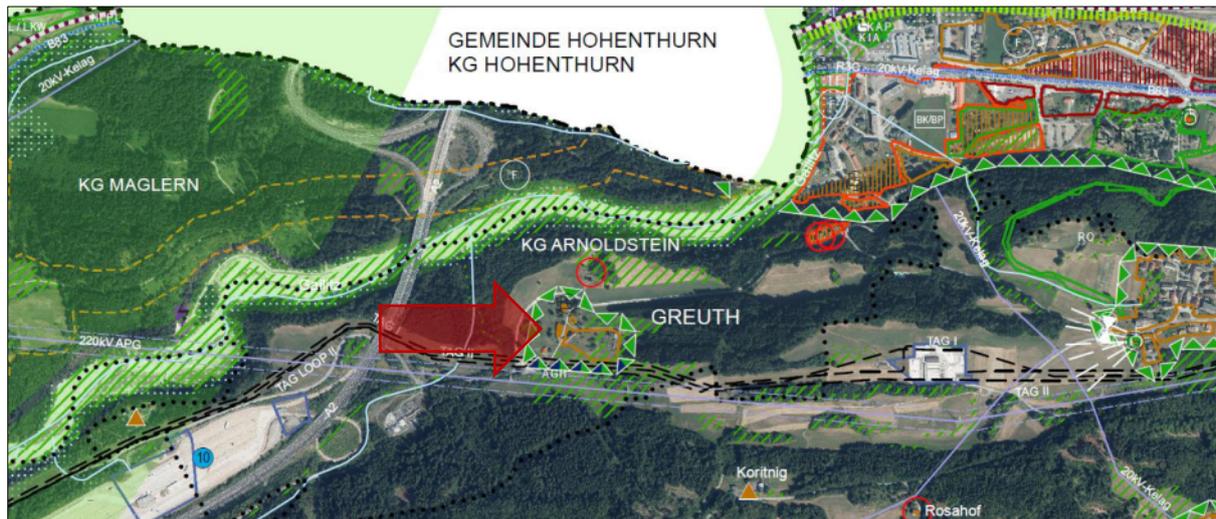
Planungsgebiet und Forsthaus aus nördlicher Richtung (Quelle: RPK ZT-GmbH)



Bestehende Schrebergartenhütte, Blickrichtung Südwesten (Quelle: RPK ZT-GmbH)

3. Örtliches Entwicklungskonzept

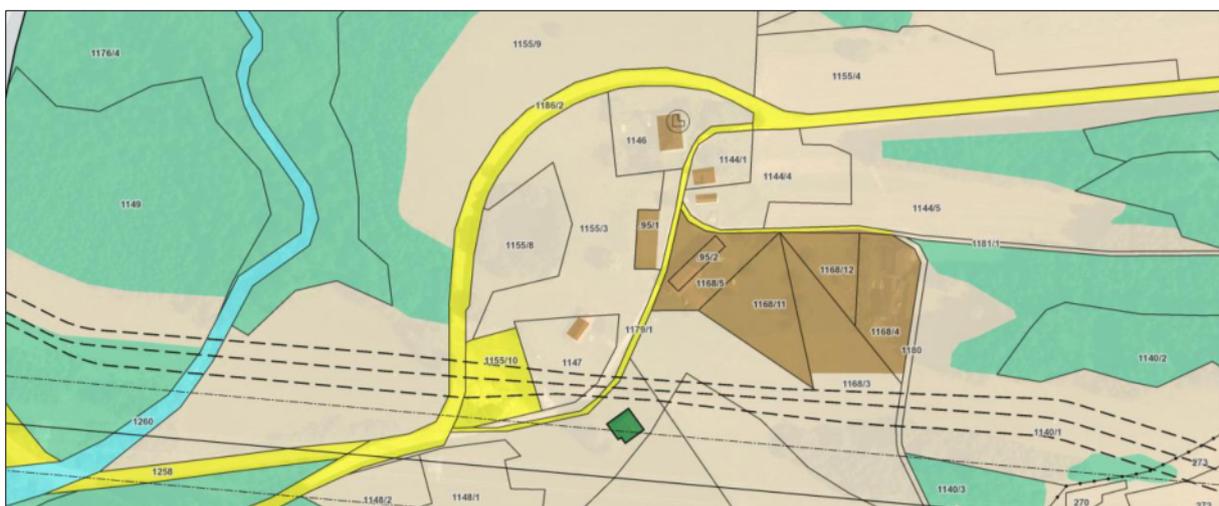
Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Arnoldstein wird Greuth als Siedlungsansatz mit geringer Entwicklungsfähigkeit festgelegt. Die Siedlungsgrenzen orientieren sich an den naturräumlichen bzw. technischen Gegebenheiten (220 kV APG) und umschließen im westlichen Bereich ein kleineres Arrondierungspotenzial. Die geplante Kleingartenanlage soll (mit Ausnahme des bereits bestehenden Parkplatzes) ausschließlich innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen errichtet werden.



Ausschnitt ÖEK Marktgemeinde Arnoldstein (2016), Quelle: RP-Büro Kaufmann

4. Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Arnoldstein ist das Planungsgebiet überwiegend als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen gewidmet. Die bestehende Schrebergartenhütte verfügt über eine Punktwidmung der Kategorie Bauland Dorfgebiet. Nördlich davon besteht auf einer unbebauten Fläche eine weitere punktuelle Baulandwidmung. Der Schotterparkplatz im südlichen Planungsgebiet ist als Allgemeine Verkehrsfläche – Parkplatz gewidmet. Die in diesem Bereich verlaufenden Gasleitungen der TAG werden im Flächenwidmungsplan entsprechend ersichtlich gemacht. Das gesamte Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefahrenzonen der WLV oder BWV.



Ausschnitt Flächenwidmungsplan Marktgemeinde Arnoldstein, Quelle: KAGIS

5. Technische Infrastruktur

Die geplante Kleingartenanlage liegt zwar nicht im Verordnungsbereich der Gemeinde, kann jedoch an das dort bestehende öffentliche Kanalisationsnetz angebunden werden. Die Wasserversorgung erfolgt über eine private Anlage. Beide Leitungsnetze verfügen über ausreichende Kapazitäten.

- Strom: Kärnten Netz GmbH (KNG)
- Trinkwasser: private Wasserversorgung
- Abwasser: Anschluss an das öffentliche Entsorgungsnetz

6. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Verordnung umfasst die Grundparzellen .95/1, 1147 tlw., 1155/3 tlw. und 1155/10, alle KG Arnoldstein, mit einer Gesamtfläche von ca. 8.970 m². Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Das Planungsgebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung in Grünland Kleingartenanlage umgewidmet. Die Flächen im Bereich der TAG-Leitungen werden als Grünland Park festgelegt, um eine Bebauung zu vermeiden. Weiters wird die östlich vorbeiführende Gemeindestraße lagerichtig als Allgemeine Verkehrsfläche erfasst. Der geplante Sammelparkplatz im südwestlichen Planungsgebiet verfügt bereits über die Widmung Verkehrsfläche – Parkplatz.

§ 3 Mindest- und Maximalgröße der Baugrundstücke

Als Mindestgröße des Baugrundstückes wird die Gesamtgröße des Planungsgebietes festgelegt. Damit soll ein Verkauf der einzelnen Pachtparzellen hintangehalten werden. Um eine kleinstrukturierte Gliederung des Planungsgebietes sicherzustellen, wird weiters die Größe der Pachtparzellen mit min. 300 m² und max. 400 m² festgelegt. Diese Werte entsprechen der durchschnittlichen Größe einer klassischen Schrebergartenparzelle.

§ 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Durch die Bestimmungen zur baulichen Ausnutzung der Pachtparzellen soll im Planungsgebiet eine für Kleingartenanlagen typische aufgelockerte, kleinstrukturierte Bebauung erzielt werden. Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl von 0,1 ermöglicht pro Pachtparzelle die Errichtung einer Schrebergartenhütte mit einer Bruttogeschoßfläche von bis zu 35 m², was für die beabsichtigte Freizeit- und Erholungsnutzung (keine Haupt- oder Zweitwohnsitznutzung) ausreichend ist. An das Hauptgebäude darf eine Terrasse im Ausmaß von max. 12 m² angebaut werden, diese ist im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes giebelseitig zu situieren. Weiters darf auf jeder Pachtparzelle ein Nebengebäude zur Lagerung von Werkzeugen und Gartengeräten mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² errichtet werden.

§ 5 Bebauungsweise

Entsprechend dem typischen Erscheinungsbild einer Kleingartenanlage mit freistehenden Einzelobjekten wird im Planungsgebiet ausschließlich die offene Bebauungsweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 ermöglicht.

§ 6 Geschoßanzahl und Bauhöhe

Auch die Bestimmungen zur Geschoßanzahl und Bauhöhe sollen die für Schrebergärten typische kleinformatige Bebauung sicherstellen. Aus diesem Grund wird die Geschoßanzahl mit einem Vollgeschoß begrenzt. Die Höhe der Fußpfettenoberkante darf dabei maximal 3,00 m über der fertigen Fußbodenoberkante liegen. Die Firsthöhe darf 4,50 m nicht überschreiten. Kellergeschoße sind mit Ausnahme eines 0,5 m³ großen Erdlagers nicht zulässig. Nebengebäude sollen sich dem Hauptgebäude nicht nur hinsichtlich ihrer Grundfläche, sondern auch hinsichtlich ihrer Bauhöhe unterordnen, weshalb deren maximale Gesamtgebäudehöhe mit 2,50 m festgelegt wird.

§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Anbindung der Kleingartenanlage an das öffentliche Straßennetz ist bereits gegeben und erfolgt über die östlich und westlich des Planungsgebietes vorbeiführenden Gemeindestraßen. Im internen Bereich soll die gesamte Kleingartenanlage autofrei gestaltet werden. Zum Abstellen der privaten Fahrzeuge ist im südwestlichen Planungsgebiet ein Sammelparkplatz anzulegen, der für jede Pachtparzelle einen KFZ-Abstellplatz bereitstellt. Innerhalb der Kleingartenanlage sind Erschließungsstraßen mit einer Mindestbreite von 2,50 m zu errichten, welche ausschließlich von Einsatzfahrzeugen sowie für kurze Liefertätigkeiten genutzt werden dürfen – das Abstellen von motorisierten Fahrzeugen ist verboten. Sämtliche interne Verkehrsflächen im Planungsgebiet sind mit wasserdurchlässigen Deckschichten auszustatten, um anfallende Meteorwässer vor Ort versickern zu lassen.

§ 8 Baulinien

Zur Gewährleistung einer zweckmäßigen Situierung der Hauptgebäude auf der jeweiligen Pachtparzelle werden in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bauungsbedingungen (Anlage 2) Baulinien festgelegt. Im Inneren der Anlage handelt es sich um Baulinien ohne Anbauverpflichtung. Entlang der östlich vorbeiführenden Gemeindestraße werden Baulinien mit Anbauverpflichtung festgelegt, um eine einheitliche Bauflucht zum öffentlichen Straßenraum hin herzustellen. Zwischen den einzelnen Pachtparzellen müssen die Abstandsvorschriften gemäß §§ 4-10 K-BV eingehalten werden, um den Nachbarschutz sicherzustellen.

§ 9 Baugestaltung

Die Vorgaben zur Baugestaltung sollen eine möglichst einheitliche Gestaltung der Gebäude gewährleisten, um ein harmonisches Gesamtbild zu erlangen. Grundsätzlich ist ein bodenständiger, regionstypischer Baustil vorgesehen, um die Anlage bestmöglich in die ländlich geprägte Umgebung einzufügen. Dies soll zum einen durch die vorgeschriebene Holzbauweise von Haupt- und Nebengebäuden garantiert werden. Zum anderen werden spezifische Bestimmungen zur Dachgestaltung definiert: Als Dachform für Hauptgebäude wird ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20-25° zugelassen, zur

Überdachung der giebelseitig anzuordnenden Terrassen ist das flach geneigte Pultdach (6°-11°) zu verwenden. Die vorgeschriebenen Deckungsmaterialien und -farbtöne zielen auf ein zurückhaltendes Erscheinungsbild der Dachlandschaft ab. Das Aufstellen von ortsbildstörenden Objekten wie Wohnwägen, Wohnwaggons, Mobile Homes und Containerhäusern wird generell verboten. Die Kleingartenanlage soll möglichst harmonisch in das natürliche Gelände eingefügt werden, weshalb Stützmauern nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m gestattet sind. Eine grundlegende bauliche Harmonie wird auch durch die verpflichtende giebelständige Ausrichtung der Baukörper im Bezug zum internen Hupterschließungsweg erzielt.

§ 10 Art der Nutzung von Gebäuden

Die zulässige Nutzung der Gebäude orientiert sich an der zugrunde liegenden Widmung Grünland Kleingartenanlage. Demnach dürfen die Gartenhütten ausschließlich zur Freizeit- und Erholungsnutzung sowie zur gärtnerischen Betätigung verwendet werden. Ein längerer Aufenthalt in der Kleingartenanlage im Sinne einer Haupt- oder Zweitwohnsitznutzung sowie die touristische Vermietung der Objekte sind nicht zulässig.

§ 11 Grüngestaltung

Die Bepflanzung der Baugrundstücke hat ausschließlich mit heimischen Gehölzen zu erfolgen. Eine Auswahl an möglichen Solitärgehölzen und Blütensträuchern ist dem Kap. 7 dieses Erläuterungsberichtes zu entnehmen. Zur bestmöglichen Eingliederung der Kleingartenanlage in den umliegenden Landschaftsraum und zur optischen Abschirmung gegenüber der vorbeiführenden Gemeindestraße wird entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze ein Bepflanzungsgebot festgelegt. Durch die Vorgabe einer Mindestdichte an Strauchgehölzen (ein Gehölz je fünf Laufmeter) kann eine optisch ansprechende Gehölzreihe geschaffen werden. Nach Westen hin fungiert der Gehölzsaum rund um den Weiher als natürlicher Sichtschutz. Meteorwässer auf Dächern müssen auf der jeweiligen Pachtparzelle versickert werden. Durch die verpflichtende Anbringung einer Zisterne auf jeder Pachtparzelle kann das Regenwasser effizient zur Bewässerung der Gartenbereiche genutzt werden.

§ 12 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke können neben lebenden Einfriedungen auch Holzstaketenzäune verwendet werden, wobei als Gründung nur Punktfundamente zulässig sind. Die Zäune dürfen eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten und sind zu 30% transparent auszubilden. Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen eine Wuchshöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Damit soll eine offene und übersichtliche Gestaltung der Kleingartenanlage sichergestellt werden.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß den Bestimmungen der §§ 39 und 52 K-ROG 2021 in Verbindung mit § 15 K-AGO nach Genehmigung durch die Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Arnoldstein in Kraft.

7. Vorschläge zur Grüngestaltung

Der östliche Randbereich der Kleingartenanlage sollen mit Solitärgehölzen sowie Blüten- und Wildgehölzen eingegrünt werden. Durch diesen Grüngürtel soll eine harmonische Integration der Kleingartenanlage in den umgebenden Landschaftsraum und eine optische Abschirmung hin zur vorbeiführenden Gemeindestraße sichergestellt werden.

Die nachstehenden Bepflanzungsvorschläge beruhen zum einen auf dem Einsatz von Solitärgehölzen zur Strukturierung. Zum anderen werden mehrere Blüten- und Wildsträucher mit aufgenommen, welche sich in Siedlungsgebieten bewährt haben und gleichzeitig als Nahrungsquelle und Lebensbereich für Vögel, Kleintiere und Insekten dienen.

Mögliche Solitärgehölze

- Gold-Gleditsie (*Gleditsia triacanthos* 'Sunburst')
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Fächerblattbaum (*Ginkgo biloba*)
- Bluthorn (*Acer platanoides* 'Crimson King')
- Gefüllt blühende Vogelkirsche (*Prunus avium* 'Plena')
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)



Gold-Gleditsie
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'



Bergahorn
Acer pseudoplatanus



Fächerblattbaum
Ginkgo biloba



Blutahorn
Acer platanoides
,Crimson King'



Gefüllt blühende Vogelkirsche
Prunus avium ,Plena'



Winterlinde
Tilia cordata



Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus ,Fastigiata'



Eberesche
Sorbus aucuparia

Mögliche heimische Blüten- und Wildsträucher



Feldahorn
Acer campestre



Sauerdorn
Berberis vulgaris



Kornelkirsche
Cornus mas



Weißdorn
Crataegus monogyna



Goldglöckchen
Forsythia intermedia



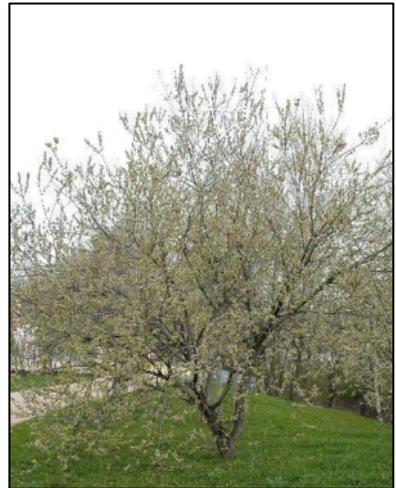
Winterbeere
Ilex verticillata



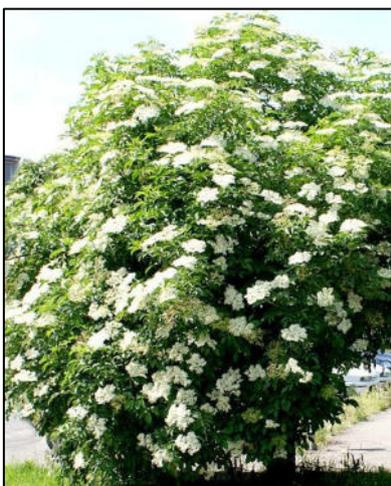
Liguster
Ligustrum vulgare



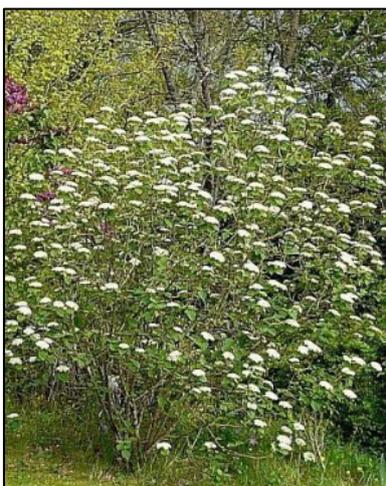
Gewöhnliche Heckenkirsche
Lonicera xylosteum



Salweide
Salix caprea



Schwarzer Holunder
Sambucus nigra



Wolliger Schneeball
Viburnum lantana



Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus



Auftraggeber



Marktgemeinde
Arnoldstein

Projekt

"Kleingartenanlage Greuth"

Inhalt/Plantitel

Gestaltungskonzept

Bearbeitet: Wu / Trö
 Plannummer: 21021 KGG
 Datum: 17.02.2025

0 10 20 30 40 50m
 Maßstab: 1:1000



RPK ZT-GmbH
 RaumPlanung RaumKultur
 Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
 Tel +43 463 595857 office@rpk-zt.at www.rpk-zt.at