



# Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

Bundesland Kärnten  
Politischer Bezirk Spittal an der Drau

---

## Genereller Bebauungsplan

### VERORDNUNG

Verordnungstext

Anlage 1: Abgrenzung der Bebauungszone A – Katschberghöhe

Anlage 2: Abgrenzung der Bebauungszone B – Almgebiete im Pölla- und Laußnitztal

### ERLÄUTERUNGEN

mit grafischer Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen (Abb. 1-4)

### Auftraggeberin

Marktgemeinde Rennweg am Katschberg  
9863 Rennweg 51

### Verfasser

RPK ZT-GmbH  
Benediktinerplatz 10  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

### Bearbeitung:

Mag. Astrid Wutte  
DI David Heindl

GZ: 23021-SV-04  
Klagenfurt a.W., Rennweg, 22.04.2024

# VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

vom ..... , Zahl: .....,

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 Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8
- (3) Geschoßanzahl:
  - a) max. 4 Vollgeschoße
  - b) In Hanglagen ist zusätzlich die Errichtung eines talseitig freistehenden Vollgeschoßes 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 Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,2
  - b) max. Bruttogeschoßfläche je Gebäude: 180 m<sup>2</sup>
- (3) Geschoßanzahl:  
max. ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß
- (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 Bauweisen:  
bei offener Bauweise: 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 Bauvorschriften 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 Bauweisen:
  - a) bei offener Bauweise: 400 m<sup>2</sup>
  - b) bei halboffener Bauweise: 300 m<sup>2</sup>
  - c) bei geschlossener Bauweise: 200 m<sup>2</sup>
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:  
max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ): 0,6
- (3) Geschößanzahl:
  - a) max. 3 Vollgeschöße und ein Dachgeschöß
  - b) In Hanglagen ist zusätzlich die Errichtung eines talseitig freistehenden Vollgeschößes 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 Bauvorschriften 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 $35 \text{ m}^2$ Nettotonutzfläche
f) Dienstleistungsbetrieb	1,0 je $35 \text{ m}^2$ Nettotonutzfläche
g) Gewerbebetrieb	1,0 je $60 \text{ m}^2$ Nettotonutzfläche
h) Ordination	1,0 je $20 \text{ m}^2$ Nettotonutzfläche
- (5) In der Zone A ist ab einem Stellplatzanfordernis 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 Wohnwaggonen 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, Schlotte und sonstige technisch bedingte Aufbauten können die maximal erlaubte Gebäudehöhe im dafür notwendigen Ausmaß überschreiten.
- f) Übertagt 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.

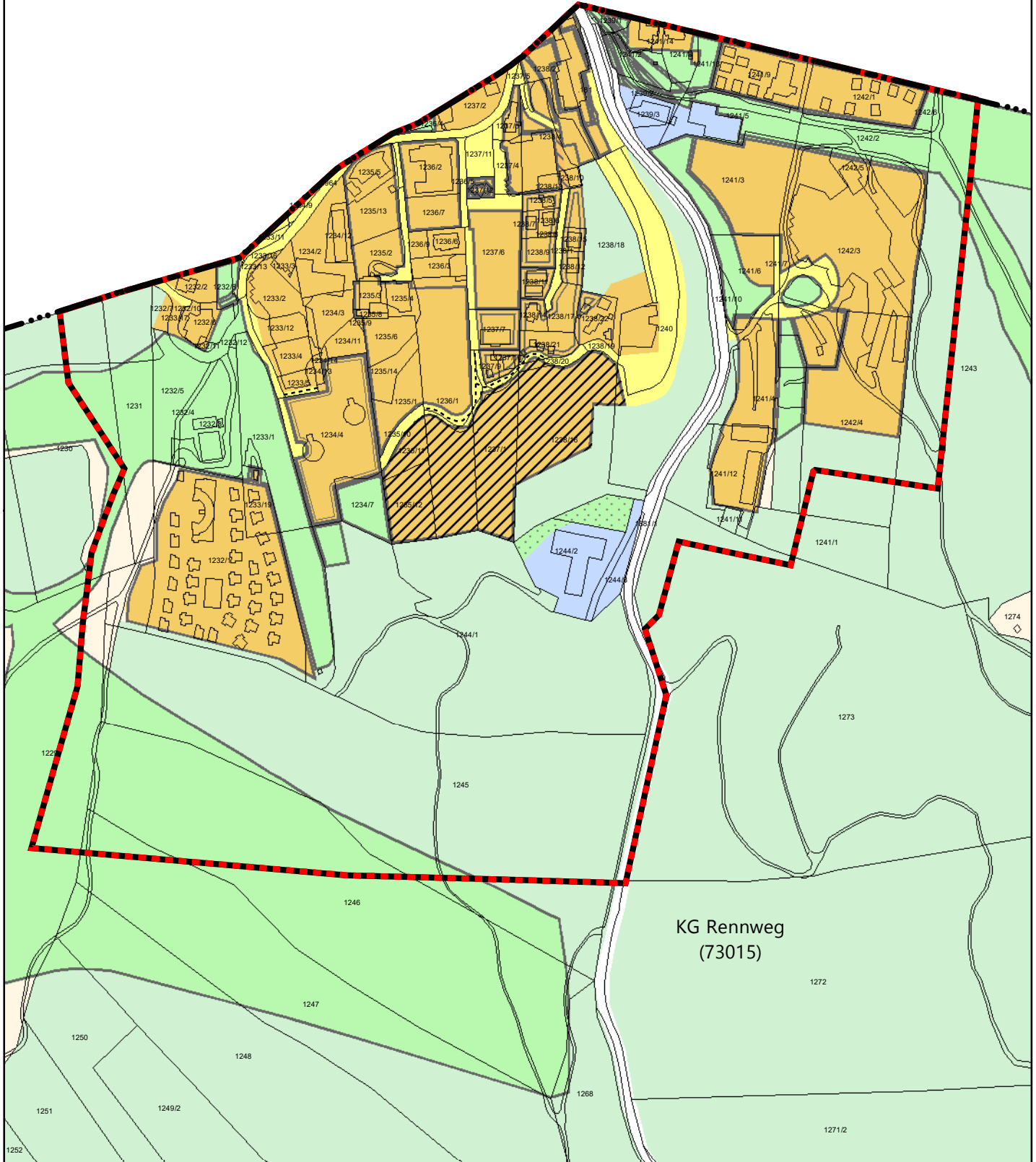
Für den Gemeinderat:


Der Bürgermeister:

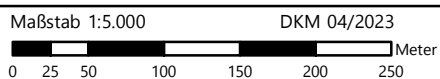
Franz Aschbacher

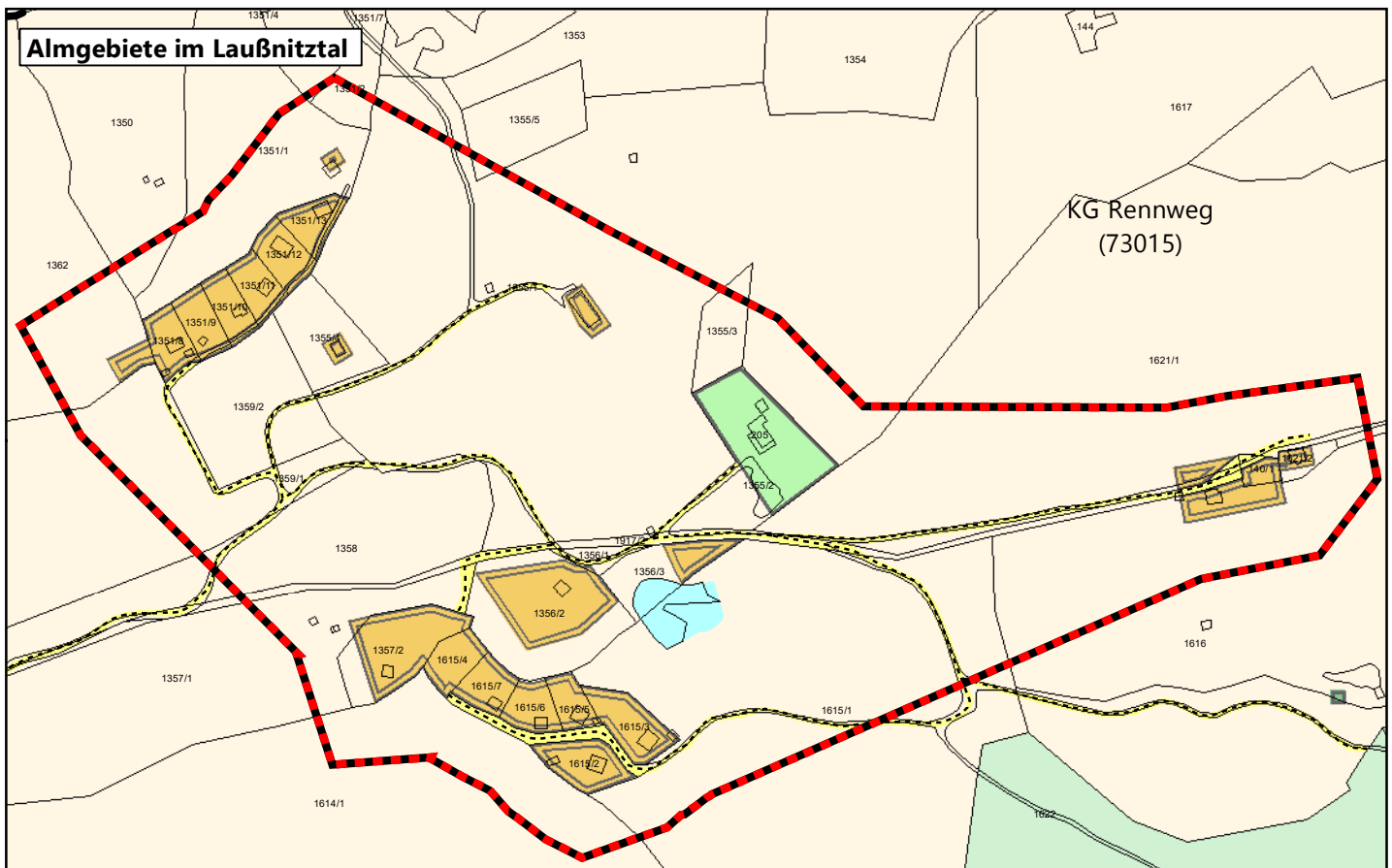
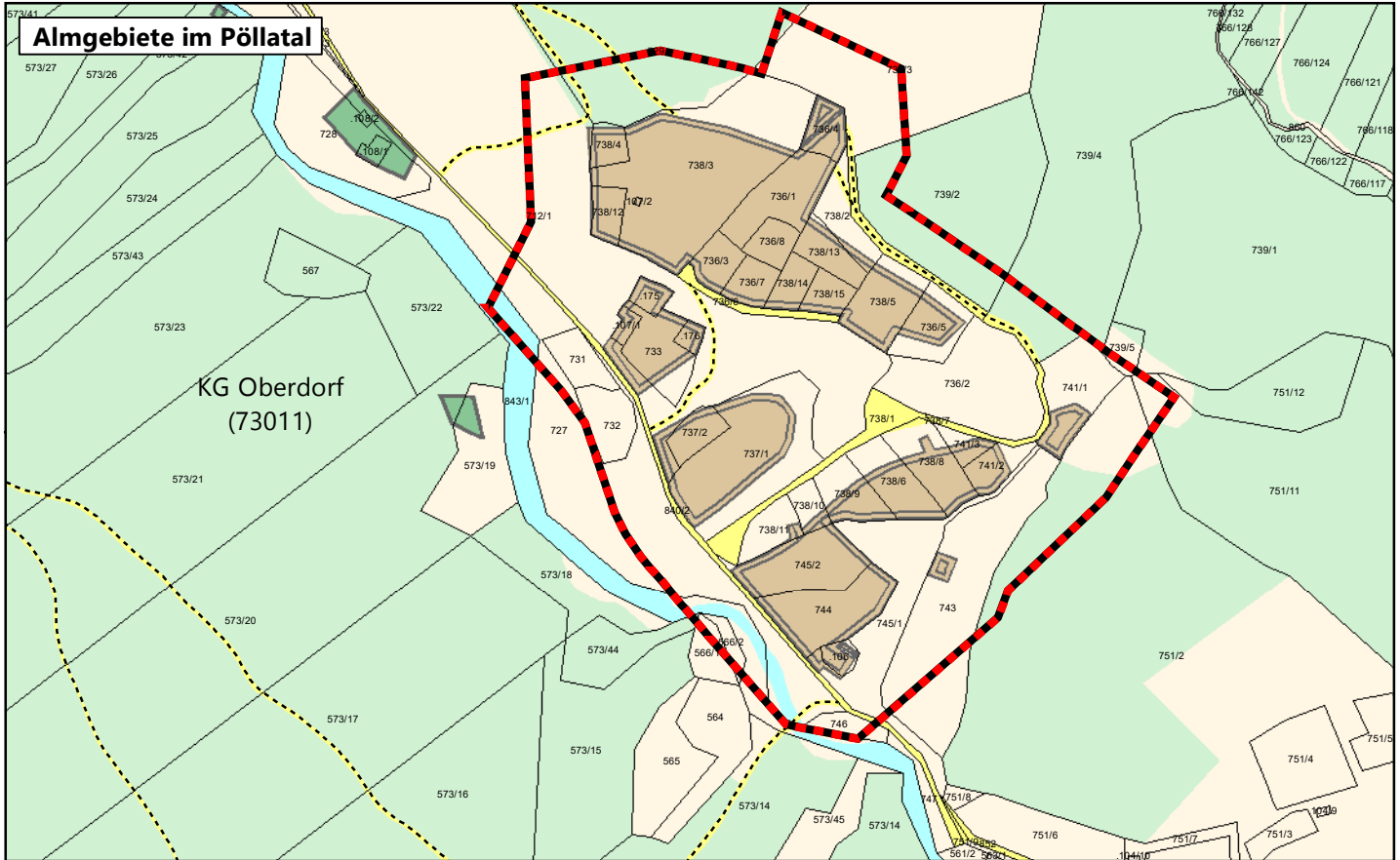


Bundesland Salzburg  
Marktgemeinde St. Michael im Lungau



 Abgrenzung der Bebauungszone A - Katschberghöhe

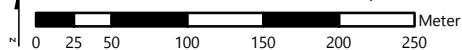




Abgrenzung der Bebauungszone B - Almgebiete im Pölla- und Laußnitztal

Maßstab 1:5.000

DKM 04/2023



# 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 km<sup>2</sup> Dauersiedlungsraum, was deutlich unter dem Kärntner Durchschnittswert von 231 Einwohnern pro km<sup>2</sup> 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.



*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)*

Als dominierende Dachformen von Hauptgebäuden in den dörflichen Siedlungsbereichen sind das Sattel- und das Walmdach auszumachen. Nur zwei Objekte im gesamten Gemeindegebiet verfügen über ein Flachdach, wobei diese einen Fremdkörper im dörflich geprägten Ortsbild darstellen.



*Blick auf die einzigen beiden Objekte mit Flachdach im Gemeindegebiet (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 kleinformatige 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.falckensteiner.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 m<sup>2</sup> 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“) vermeiden 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 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

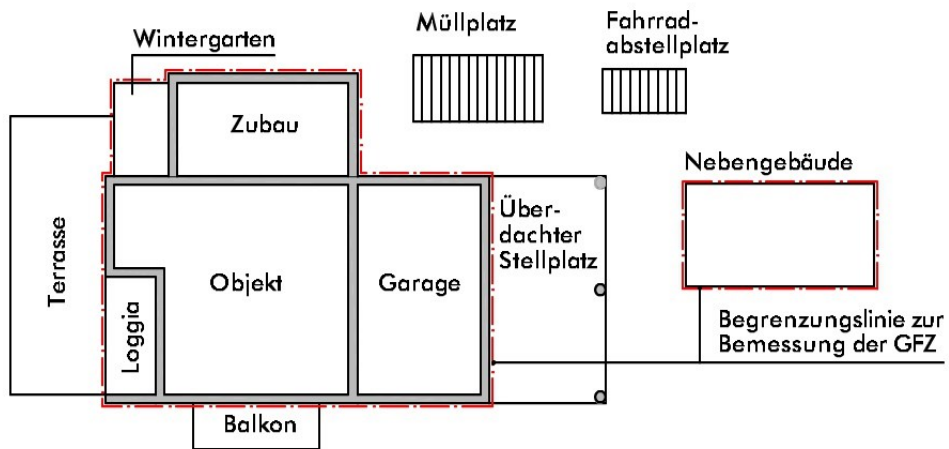
Die Vorgaben zur Baugestaltung dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im gesamten Gemeindegebiet. So sollen in Abs. 1 etwa durch die verpflichtende dachparallele Ausführung von Sonnenenergieanlagen ortsbildstörende Aufständereien vermieden werden. Zusätzlich zu den Bestimmungen zu den Dachformen 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

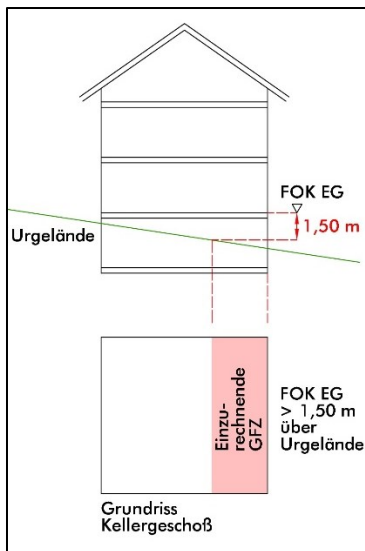
Durch die Definition der zentralen Begriffe soll eine größtmögliche Rechtssicherheit erzielt werden. So wird etwa klar festgelegt, welche Gebäudeteile bei der Ermittlung der GFZ/BMZ zu berücksichtigen sind. Weiters werden die Höhenbestimmungen definiert. Als Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen 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 Bebauungsbedingungen

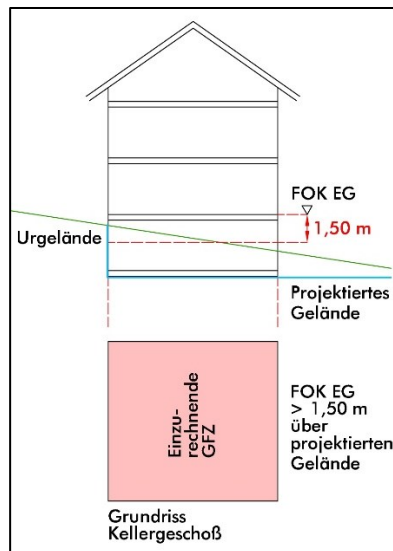
**Abbildung 1**  
GFZ-Ermittlung Normalgeschoß



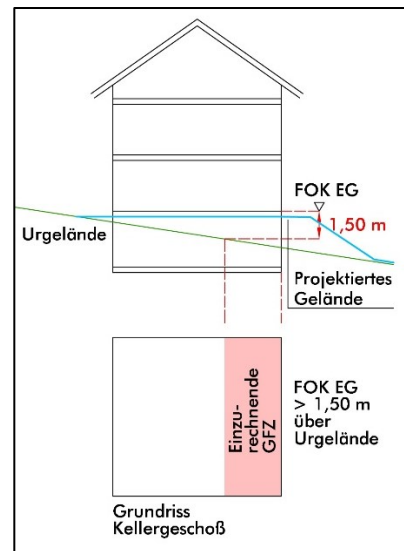
**Abbildung 2a**  
GFZ-Ermittlung Kellergeschoß  
(ohne Geländeänderung)



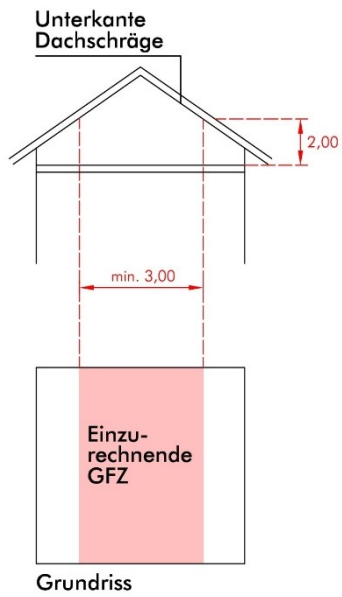
**Abbildung 2b**  
GFZ-Ermittlung Kellergeschoß  
(bei Geländeabtragung)



**Abbildung 2c**  
GFZ-Ermittlung Kellergeschoß  
(bei Geländeaufschüttung)



**Abbildung 3**  
GFZ-Ermittlung Dachgeschoß



**Abbildung 4**  
Abschrägung Parzellengrenzen in Kreuzungsbereichen

