



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Arnoldstein vom 11. Dezember 2025, Zl. 031/Onr. 2/2025 TT, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 23. April 2026, Zahl: 07-RO-4-13957/2026-6 mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„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 Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschößflächenzahl 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 Bruttogeschößfläche 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 Bruttogeschößfläche 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 Bruttogeschößfläche 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

Geschößanzahl und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschößanzahl, 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 traufseitig) 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 rotbraunen 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 28.04.2026

Der Bürgermeister:
(Ing. Reinhard Antolitsch)