



Gemeinde Himmelberg

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Feldkirchen

„Genereller Bebauungsplan“

VERORDNUNG

Zone A – Hauptort Himmelberg – Ortskern
Zone B – Hauptort Himmelberg – Restliches Siedlungsgebiet
Zone C – Wohnsiedlungsgebiete
Zone D – Gewerbegebiete
Zone E – Almgebiet Tschriet
Zone F – Ländliche Siedlungsgebiete

ERLÄUTERUNGEN

mit grafischer Unterstützung zur Bemessung
von Bebauungsbedingungen (Abb. 1-5)

Auftraggeberin

Gemeinde Himmelberg
Turracher Straße 27
9562 Himmelberg

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Entwurf

GZ: 21029-SV-06

Klagenfurt am Wörthersee, Himmelberg, Oktober 2025

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Himmelberg

vom , Zahl:, mit der ein

Genereller Bebauungsplan

für das Gemeindegebiet der Gemeinde Himmelberg erlassen wird

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

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle Flächen in der Gemeinde Himmelberg, die im geltenden Flächenwidmungsplan als Bauland gemäß § 16 K-ROG 2021 gewidmet sind.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan besteht.
- (3) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die Anlage 1 (Abgrenzung Hauptort Himmelberg).

§ 2

Begriffsbestimmungen

- (1) Baugrundstücke
 - a) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmet sind.
 - b) Auch zwei oder mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen, nicht durch ein öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind und sich die bauliche Anlage über alle betroffenen Grundstücke erstreckt.
- (2) Ein- und Zweifamilienhausbebauung
Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist eine Bebauungstypologie, bestehend aus Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten.
- (3) Geschoßwohnbebauung
Geschoßwohnbebauung 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) Generell ausgenommen von den Bestimmungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken sind zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits bebaute Baugrundstücke, welche die Mindestgröße gemäß dieser Verordnung unterschreiten.
- c) Weiters ausgenommen sind Grundstücke, auf welchen Gebäude und bauliche Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Trafostation etc.) errichtet werden sowie Grundstücke mit Gebäuden gemäß § 7 Abs. 1 K-BO ohne Aufenthaltsräume.

(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 Zonen A, B, C, E und F 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).
- 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 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 sowie Wintergärten sind in die GFZ einzurechnen (siehe Abb. 1).
- g) Offene Laubengänge, Balkone, Terrassen (auch mit auskragenden Terrassenüberdachungen), überdachte Stellplätze, überdachte Müllplätze und Fahrradabstellplätze bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt (siehe Abb. 1).
- h) Nebengebäude mit einer Fläche bis 40 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt (siehe Abb. 1). Größere Nebengebäude sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.
- 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 Aufzugsanlagen, 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. In diesem Zusammenhang ist auch die Errichtung von Dachgauben 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 § 2 Abs. (6) lit. i) und j) dieser Verordnung.
 - l) Als „Urgelände“ wird das Gelände vor Ausführung von projektspezifischen Eingriffen definiert.
- (7) Gebäudekubatur
- Die Kubatur eines Gebäudes ist die Baumasse des oberirdisch umbauten Raumes bis zu den äußeren Grenzen des Baukörpers.
- (8) Bauliche Ausnutzung – Baumassenzahl (BMZ)
- a) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke in der Zone D 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 bzw. im Falle von Geländeabtragungen über dem projektierten Gelände) bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers heranzuziehen.
 - c) Bei Bestandsobjekten, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung errichtet wurden, bleiben Wärmeschutzmaßnahmen an Wänden und Dächern sowie bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit, das sind Aufzugsanlagen, Rampen und sanitäre Anlagen, bei der Berechnung der BMZ unberücksichtigt.
 - d) 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 § 2 Abs. (6) lit. i) und j) dieser Verordnung.
- (9) Bebauungsweise (vgl. § 48 Abs. 6 Z 1-3 K-ROG 2021)
- a) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.
 - b) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinandergesetzt, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen.
 - c) Eine geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muss, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.
 - d) Bei halboffener oder geschlossener Bebauungsweise dürfen die aneinander gebauten Gebäude im Bezug zur vorbeiführenden Erschließungsstraße um max. 5,00 m zueinander verschoben werden (siehe Abb. 5a-b).
 - e) Bei halboffener oder geschlossener Bebauungsweise müssen die aneinander gebauten Gebäude dieselbe Dachform, Dachfarbe und Dachneigung sowie dieselbe Gebäudehöhe (Firsthöhe bzw. Attikaoberkante bei Flachdachvarianten) aufweisen.

(10) Geschoßanzahl und Gebäudehöhen

- a) Die zulässige Höhe von Gebäuden wird durch die maximal erlaubte Zahl an oberirdischen Geschoßen (Vollgeschoße, ggf. 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 Fußpfettenoberkante von 1,50 m, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante des Dachgeschoßes, definiert. Ein Dachgeschoß mit einer Höhe der Fußpfettenoberkante von mehr als 1,50 m ist als Vollgeschoß zu bemessen.
- d) Dachaufbauten wie Antennenanlagen, Kamine, Schlote und sonstige technisch bedingte Aufbauten können die maximal erlaubte Gebäudehöhe im dafür notwendigen Ausmaß überschreiten.
- e) Übertagt die FOK (Fußbodenoberkante)-Erdgeschoß das angrenzende Urgelände 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 in maximaler Breite von 6,00 m (gemessen am Boden des Einfahrtsbereiches) sowie für Kellertreppen u.ä. im dafür notwendigen Ausmaß.
- f) Ausgangshöhe zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist das Niveau des angrenzenden Urgeländes.
- g) Als Hanglagen gelten Grundstücke mit einer Geländeneigung von mindestens 20 % (Ermittlung durch orografische Messung im Kagis entlang der Falllinie des Baugrundstückes bis zu einer Länge von 50 m im Bereich des Bauplatzes).
- h) 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 überschritten werden.

(11) Bestandsobjekte

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

§ 3

Bebauungszonen

- (1) Zone **A** – Hauptort Himmelberg – Ortskern
Alle als Bauland Geschäftsgebiet gewidmeten Flächen im Gemeindehauptort Himmelberg (siehe Anlage 1)
- (2) Zone **B** – Hauptort Himmelberg – Restliches Siedlungsgebiet
Alle als Bauland Wohngebiet oder als Bauland Dorfgebiet gewidmeten Flächen im Gemeindehauptort Himmelberg (siehe Anlage 1)
- (3) Zone **C** – Wohnsiedlungsgebiete
Alle als Bauland gewidmeten Flächen in den Ortschaften Flatschach, Grintschach, Kraß, Linz, Pichlern, Pojedl, Saurachberg, Schleichenfeld, Tiffnerwinkl und Tobitsch sowie alle als Bauland Wohngebiet gewidmeten Flächen außerhalb der Zone B
- (4) Zone **D** – Gewerbegebiete
Alle als Bauland Gewerbegebiet oder als Bauland Gemischtes Baugebiet gewidmeten Flächen
- (5) Zone **E** – Almgebiet Tschriet
Alle als Bauland gewidmeten Flächen im Almgebiet Tschriet
- (6) Zone **F** – Ländliche Siedlungsgebiete
Alle restlichen als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht der Zone A, der Zone B, der Zone C, der Zone D oder der Zone E angehören

§ 4

Bebauungsbedingungen für die Zone A

Hauptort Himmelberg – Ortskern

- (1) Die Zone A umfasst alle als Bauland Geschäftsgebiet gewidmeten Flächen im Gemeindehauptort Himmelberg (siehe Anlage 1).
- (2) Mindestgröße des Baugrundstückes:
 - a) bei offener Bauungsweise 450 m²
 - b) bei halboffener Bauungsweise 350 m²
 - c) bei geschlossener Bauungsweise 250 m²
- (3) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ): 1,0
- (4) Geschößanzahl:
Es ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 3 Vollgeschößen erlaubt.
- (5) Gebäudehöhen bei Hallenbauwerken:
Die maximal erlaubte Gebäudehöhe von Hallenbauwerken wird mit 10,00 m festgelegt.
- (6) Dachformen:
 - a) Als zulässige Dachformen werden das Satteldach und das Walmdach mit einer Dachneigung von 21-45° festgelegt.
 - b) Für Zu- und Anbauten sowie für sonstige Nebengebäude sind als Dachformen auch das Flachdach- und das Pultdach zulässig.
- (7) Bauungsweise:
Als zulässige Bauweisen werden die offene, die halboffene und die geschlossene Bauungsweise festgelegt.
- (8) Weiters sind die Bauungsbestimmungen gemäß § 10 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 11 (Abstandsbestimmungen) und § 12 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 5

Bebauungsbedingungen für die Zone B

Hauptort Himmelberg – Restliches Siedlungsgebiet

- (1) Die Zone B umfasst alle als Bauland Wohngebiet oder als Bauland Dorfgebiet gewidmeten Flächen im Gemeindehauptort Himmelberg (siehe Anlage 1).
- (2) Mindestgröße des Baugrundstückes:
 - a) bei offener Bebauungsweise 450 m²
 - b) bei halboffener Bebauungsweise 350 m²
 - c) bei geschlossener Bebauungsweise 250 m²
- (2) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
 - a) max. zulässige GFZ für Ein- und Zweifamilienhausbebauung: 0,6.
 - b) max. zulässige GFZ für Geschoßwohnbebauung und Gastronomiebetriebe/Gaststätten: 0,8.
- (3) Geschoßanzahl:
 - a) Bei Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 2 Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß erlaubt.
 - b) Bei Geschoßwohnbebauung und Gastronomiebetrieben/Gaststätten ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 3 Vollgeschoßen erlaubt.
- (4) Gebäudehöhen bei Hallenbauwerken:

Die maximal erlaubte Gebäudehöhe von Hallenbauwerken wird mit 10,00 m festgelegt.
- (5) Dachformen:
 - a) Als zulässige Dachformen für Hauptgebäude werden das Satteldach, das Walmdach und das Pultdach festgelegt.
 - b) Die zulässige Dachneigung wird bei Satteldächern und Walmdächern mit 21-45° und bei Pultdächern mit 10-21° festgelegt.
 - c) Für Zu- und Anbauten, Nebengebäude und gewerbliche Bauwerke ist als Dachform auch das Flachdach zulässig.
- (6) Bebauungsweise:

Als zulässige Bebauungsweisen werden die offene, die halboffene und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (7) Grünflächenanteil: Mindestens 30% des Baugrundstücks (Garten- und Rasenflächen, Gründächer, sickerfähige Pflasterungen etc.)
- (8) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 10 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 11 (Abstandsbestimmungen) und § 12 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 6
Bebauungsbedingungen für die Zone C
Wohnsiedlungsgebiete

- (1) Die Zone C umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen der Ortschaften Flatschach, Grintschach, Kraß, Linz, Pichlern, Pojedl, Saurachberg, Schleichenfeld, Tiffnerwinkl und Tobitsch sowie alle als Bauland Wohngebiet gewidmeten Flächen außerhalb der Zone B.
- (2) Mindestgröße des Baugrundstückes:
 - a) bei offener Bauweise 500 m²
 - b) bei halboffener Bauweise 400 m²
 - c) bei geschlossener Bauweise 300 m²
- (3) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes: GFZ: max. 0,6
- (4) Geschoßanzahl:
 - a) Es ist die Errichtung von Gebäuden mit max. 2 Vollgeschoßen erlaubt.
 - b) In Hanglagen darf zusätzlich ein Kellergeschoß talseitig freistehen.
- (5) Gebäudehöhen bei Hallenbauwerken:

Die maximal erlaubte Gebäudehöhe von Hallenbauwerken wird mit 10,00 m festgelegt.
- (6) Dachformen:
 - a) Als zulässige Dachformen werden das Satteldach, das Walmdach, das Pultdach sowie das Flachdach festgelegt.
 - b) Die zulässige Dachneigung wird bei Satteldächern und Walmdächern mit 21-45° und bei Pultdächern mit 10-21° festgelegt.
- (7) Bauweise:

Als zulässige Bauweisen werden die offene, die halboffene und die geschlossene Bauweise festgelegt.
- (8) Grünflächenanteil: Mindestens 30% des Baugrundstücks (Garten- und Rasenflächen, Gründächer, sickertfähige Pflasterungen etc.)
- (9) Weiters sind die Baubestimmungen gemäß § 10 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 11 (Abstandsbestimmungen) und § 12 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 7
Bebauungsbedingungen für die Zone D
Gewerbegebiete

- (1) Die Zone D umfasst alle als Bauland Gewerbegebiet oder Bauland Gemischtes Baugebiet gewidmeten Flächen.
- (2) Mindestgröße des Baugrundstückes: 500 m²
- (3) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
max. zulässige Baumassenzahl (BMZ): 5,0
- (4) Gebäudehöhe:
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 10,00 m festgelegt.
- (4) Bebauungsweise:
Als zulässige Bebauungsweisen werden die offene, die halboffene und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (5) Grüngestaltung:
 - a) Für sämtliche Bauvorhaben in der Zone D ist im Rahmen des Bauverfahrens ein Bepflanzungsplan einzufordern.
 - b) Grünflächenanteil: Mindestens 20% des Baugrundstücks (Rasenflächen, sickerfähige Pflasterungen, Gründächer etc.)
- (6) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 10 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 11 (Abstandsbestimmungen) und § 12 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 8
Bebauungsbedingungen für die Zone E
Almgebiet Tschriet

- (1) Die Zone E umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen im Almgebiet Tschriet.
- (2) Mindestgröße des Baugrundstückes: 800 m²
- (3) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ): 0,3
- (4) Geschoßanzahl:
Es ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoß und einem Dachgeschoß erlaubt.
- (5) Gebäudekubatur:
Die maximale oberirdische Gebäudekubatur jedes Bauobjektes, gemessen an der äußeren Gebäudehülle, wird mit 600 m³ festgelegt.
- (6) Dachformen:
Sämtliche Objekte sind mit einem Satteldach oder einem Walmdach auszustatten. Die zulässige Dachneigung wird mit 21-45° festgelegt.
- (7) Bebauungsweise: offene Bebauungsweise
- (8) Grünflächenanteil: Mindestens 30% des Baugrundstücks (Garten- und Rasenflächen, sickerfähige Pflasterungen, Gründächer etc.)
- (9) Baugestaltung:
Mindestens zwei Drittel der Außenfassaden von Hauptgebäuden, die Untersicht von Dachvorsprüngen sowie Balkongeländer sind in unbehandeltem oder mit Naturfarbe lasiertem Holz auszuführen.
- (10) Weiters sind die Bebauungsbestimmungen gemäß § 10 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 11 (Abstandsbestimmungen) und § 12 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 9

Bebauungsbedingungen für die Zone F

Ländliche Siedlungsbereiche

- (1) Die Zone F umfasst alle als Bauland gewidmeten Flächen, welche nicht der Zone A, der Zone B, der Zone C, der Zone D oder der Zone E angehören.
- (2) Mindestgröße des Baugrundstückes:
 - a) bei offener Bauungsweise 450 m²
 - b) bei halboffener Bauungsweise 350 m²
 - c) bei geschlossener Bauungsweise 250 m²
- (3) Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes:
max. zulässige Geschößflächenzahl (GFZ): 0,6
- (4) Geschößanzahl:
 - a) Es ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschößen und einem Dachgeschöß erlaubt.
 - b) In Hanglagen darf zusätzlich ein Kellergeschöß (Vollgeschöß) talseitig freistehen.
- (5) Gebäudehöhen bei Hallenbauwerken:
Die maximal erlaubte Gebäudehöhe von Hallenbauwerken wird mit 10,00 m festgelegt.
- (6) Dachformen:
 - a) Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind mit einem Sattel- oder einem Walmdach auszustatten.
 - b) Für Zu- und Anbauten sowie für sonstige Nebengebäude sind als Dachformen auch das Pult- und das Flachdach zulässig.
 - c) Die zulässige Dachneigung für Wohn- und Wirtschaftsgebäude wird mit 21-45° festgelegt.
- (7) Bauungsweise:
Als zulässige Bauweisen werden die offene, die halboffene und die geschlossene Bauungsweise festgelegt.
- (8) Grünflächenanteil:
Mindestens 30% des Baugrundstücks (Garten- und Rasenflächen, sickerfähige Pflasterungen, Gründächer etc.)
- (9) Weiters sind die Baubestimmungen gemäß § 10 (Ausmaß der Verkehrsflächen), § 11 (Abstandsbestimmungen) und § 12 (Baugestaltung) zu berücksichtigen.

§ 10

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) Bei Kreuzungseinbindungen ist eine Abschrägung von mind. 4,00 m Seitenlänge vorzusehen (siehe Abb. 4).
- (4) Nachstehende Anzahl an PKW-Abstellplätzen ist am Baugrundstück nachzuweisen:

a) Ein- und Zweifamilienwohnhaus (bis 2 WE)	2,0 je Wohneinheit
b) Geschoßwohnbauten (ab 3 WE):	
Wohnungen ≤ 55 m ²	1,0 je Wohneinheit
Wohnungen > 55 m ²	1,5 je Wohneinheit
Besucherparkplätze	0,25 je Wohneinheit
- (5) Nachstehende Anzahl an PKW-Abstellplätzen ist am Baugrundstück oder in einer Entfernung von max. 150 m zum Baugrundstück nachzuweisen:

a) Gaststättenbetrieb	1,0 je 10 m ² Nettogastraumfläche
b) Gaststättenbetrieb mit Gästebetten	1,0 je 2 Gästebetten
c) Appartementhaus	1,5 je Appartement
d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	1,0 je 35 m ² Nettonutzfläche
e) Dienstleistungsbetrieb	1,0 je 35 m ² Nettonutzfläche
f) Gewerbebetrieb	1,0 je 60 m ² Nettonutzfläche
g) Ordination	1,0 je 20m ² Nettonutzfläche

§ 11

Abstandsbestimmungen

- (1) Für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf Baugrundstücken gelten die Abstandsbestimmungen der §§ 4 – 10 der Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 idgF. Für Bauten sowie Pflanzungen an Straßen gelten die Bestimmungen der §§ 47-51 des Kärntner Straßengesetzes 2017 – K-StrG Nr. 8/2017, idgF.
- (2) Ergänzend zu § 6 Abs. 2 lit b K-BV darf je Wohngebäude ein Nebengebäude ohne Feuerungsanlage mit einer maximalen Länge von 10,00 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m bis auf 1,00 m an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden, sofern die Bedingungen gemäß § 6 Abs. 2 lit b bb) und cc) K-BV erfüllt sind.
- (3) Ergänzend zu § 6 Abs. 2 lit b K-BV müssen Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude einen Mindestabstand von 1,00 m zum Straßenrand aufweisen und auch auf Eigengrund zu liegen kommen. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden ist ab der äußersten Gebäudekante z.B. Dachrinne, Verblechung, Fassadenverkleidung usw. zu messen.

- (4) Ausgenommen von den Abstandsbestimmungen des § 11 Abs. 1-3 sind Bestandsobjekte gemäß § 2 Abs. 11 dieser Verordnung, welche die Mindestabstände gemäß § 11 Abs. 1-3 unterschreiten. Die Abstandsbestimmungen dürfen durch Zu- oder Umbauten jedoch nicht weiter unterschritten werden.

§ 12

Baugestaltung

- (1) Sonnenenergiepaneele auf Sattel- und Walmdächern sind in die Dachhaut zu integrieren oder dachparallel auszuführen. Eine Abweichung vom Dachneigungswinkel um +/- 20° ist zulässig.
- (2) Bei Flachdachvarianten dürfen Sonnenenergiepaneele die Höhe der Attikaoberkante um max. 1,00 m überschreiten. In der Zone D dürfen Sonnenenergiepaneele auf Flachdächern ohne Beschränkung aufgeständert werden.
- (3) Bei der statischen Berechnung von Wohngebäuden und Gewerbeobjekten ist die Auflast von PV-Anlagen zu berücksichtigen.
- (4) Die Länge von Dachgauben darf insgesamt maximal 2/3 der jeweiligen Traufenlänge betragen. Traufenkanten dürfen dabei nicht unterbrochen werden.
- (5) Dachdeckungsmaterialien müssen entspiegelt sein.
- (6) Als zulässige Farbtöne von Deckungsmaterialien werden Dunkelrot-, Braun-, Anthrazit- und Grautöne festgelegt.
- (7) Die Färbelung der Putzfassaden der Hauptgebäude hat in hellen Pastellfarben zu erfolgen.
- (8) Das dauerhafte Aufstellen von Containern, Tiny Houses, Wohnwaggons und Kleinwindkraftanlagen ist nur zulässig, sofern sie sich in das Ortsbild einfügen lassen. Die Außenflächen von Containern sind dabei jedenfalls mit Holz zu verkleiden.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Himmelberg in Kraft.

§ 14 Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Himmelberg, Verordnung des Gemeinderates vom 27.02.2003, Zahl: 031-2/2003-P-VIII, zuletzt geändert mit Verordnung vom 24.06.2008, Zahl: 031-2/2008-P, außer Kraft.

§ 15 Übergangsbestimmungen

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Bauverfahren sind nach den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Himmelberg, Verordnung des Gemeinderates vom 27.02.2003, Zahl: 031-2/2003-P-VIII, zuletzt geändert mit Verordnung vom 24.06.2008, Zahl: 031-2/2008-P, abzuhandeln.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Heimo Rinösl

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 Struktur

4. Zielsetzungen der Verordnung

5. Erläuterungen zu den Bestimmungen der Verordnung

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

6. Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bebauungsbedingungen

1. Ausgangslage

Der rechtswirksame Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Himmelberg stammt aus dem Jahr 2003 und wurde letztmalig im Jahr 2008 abgeändert. Im Laufe der Jahre stellten sich einige inhaltliche Mängel heraus, welche die praktische Anwendung der Verordnung erschwerten. Gleichzeitig haben sich in den vergangenen 17 Jahren die räumlichen und baulichen Gegebenheiten in der Gemeinde Himmelberg bereichsweise geändert. 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 Gemeinde Himmelberg jedenfalls erforderlich geworden.

Den Bestimmungen dieses Generellen Bebauungsplanes liegt ein umfassender Planungsprozess zugrunde. Durch die Zusammenarbeit von Gemeindeverwaltung, Gemeindevertretung und Fachexperten (Raumplanung, Hochbau) konnten fachlich fundierte Bebauungsbestimmungen erarbeitet werden. Mit der vorliegenden Verordnung erhält die Gemeinde Himmelberg ein möglichst 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 Gemeinde Himmelberg befindet sich nordwestlich der Bezirkshauptstadt Feldkirchen in Kärnten und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 57 km². Das Gemeindegebiet umfasst die südöstlichen Randbereiche der Nockberge (Gerlitz-Massiv, Afritzer Berge), das Tiebeltaal, welches den Hauptsiedlungsbereich darstellt, sowie die sanfte Mittelgebirgslandschaft im östlichen Gemeindegebiet.

Die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Himmelberg hängt stark mit der Nutzung der Wasserkraft der Tiebel zusammen. Seit dem 16. Jahrhundert entstanden zahlreiche Eisenhämmer, Mühlen und Sägen. Im Laufe des 20. Jahrhunderts verloren diese gewerblichen Nutzungen entlang der Tiebel zunehmend an Bedeutung.

Heute stellt die Gemeinde Himmelberg einen begehrten Wohnstandort im Stadtumland von Feldkirchen dar. Insbesondere im Gemeindehauptort und am Plateau von Pichlern-Flatschach entwickelten sich namhafte Wohngebiete. Die dünn besiedelten Randbereiche des Gemeindegebietes sind als landwirtschaftliche Streusiedlungsbereiche zu bezeichnen und verfügen zumeist über ein gut erhaltenes, bäuerlich geprägtes Ortsbild.

3.2 Naturraum

Aus naturräumlicher Sicht gliedert sich das Gemeindegebiet der Gemeinde Himmelberg in drei Raumeinheiten:

Das westliche Gemeindegebiet umfasst die Ausläufer der Nockberge, im Konkreten die Ausläufer des Gerlitz-Massivs und der Afritzer Berge. Zwischen diesen Gebirgsgruppen verläuft eng eingeschnitten das Teuchental. Die höchste Erhebung im Gemeindegebiet stellt der Hoferalmkopf mit einer Seehöhe von 1.600 m dar. Der gesamte Bereich ist überwiegend bewaldet und nur spärlich besiedelt. Neben einigen landwirtschaftlichen Hofstellen in Streulage finden sich nur wenige punktuelle Wohnhäuser bzw. Freizeitwohnsitze.

Die zweite Raumeinheit bildet das Tiebeltaal, welches den Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde darstellt. Ausgehend von den Tiebelquellen im Bereich der Prekowa, welche das zweitgrößte Quellgebiet Kärntens darstellen, durchquert die Tiebel das Gemeindegebiet von Nord nach Süd. Die eiszeitlich geformte Terrasse im Bereich Pichlern zwingt die Tiebel zu einem Umweg durch die Tiebelschlucht.

Das östliche Gemeindegebiet ist als offene Mittelgebirgslandschaft zu bezeichnen, welche eine sanfte Morphologie mit zahlreichen Hochebenen aufweist. Das Gebiet erstreckt sich von der engen Gurk bis hin zur B 93 Gurktal Straße und erreicht eine Seehöhe von ca. 1.000 m. Naturräumlich liegt ein Wechselspiel aus weitläufigen Waldgebieten und landwirtschaftlich geprägten Streusiedlungsbereichen vor.

3.3 Bevölkerung

Die Gemeinde Himmelberg stellt mit 2.325 EinwohnerInnen (2024) die drittgrößte Gemeinde im Bezirk Feldkirchen dar. Die Bevölkerungszahl ist seit der wirtschaftlichen Blütezeit der Gemeinde im 19. Jahrhundert weitgehend konstant geblieben und unterlag nur geringfügigen Schwankungen.

In der vergangenen Dekade (2011-2021) wurde in Himmelberg ein leichter Bevölkerungsrückgang verzeichnet (-38 Personen), wobei dieser ausschließlich auf eine negative Binnenwanderungsbilanz (Umzüge innerhalb Österreichs) zurückzuführen ist. Die Außenwanderungsbilanz sowie die Geburtenbilanz waren in dieser Dekade im deutlich positiven Bereich.

Bevölkerungsverluste wurden in der vergangenen Dekade im Gemeindehauptort Himmelberg (-47 Personen) sowie in den peripheren Streusiedlungsbereichen (z.B. Außerteuchen, Wöllach) verzeichnet. Zuwächse gab es insbesondere in den Ortschaften am Plateau von Pichlern-Flatschach.

Im Jahr 2019 wurden in der Gemeinde Himmelberg 920 Haushalte gezählt, im Vergleich zur Volkszählung 2011 war ein leichter Anstieg um +28 Haushalte zu verzeichnen. Die Haushaltsgröße sank in diesem Zeitraum von 2,62 auf 2,48 Personen/Haushalt, liegt aber dennoch weit über dem landesweiten Schnitt von 2,17.

3.4 Wirtschaft

Die Gemeinde Himmelberg zählt 219 Arbeitsstätten mit 508 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 ein Betrieb zählt mehr als 20 Beschäftigte.

Den größten Wirtschaftssektor in der Gemeinde Himmelberg stellt der Dienstleistungssektor mit insgesamt 208 Beschäftigten (41 % der Gesamtbeschäftigten) dar. Dominierende Branchen im Dienstleistungssektor sind der Handel (50 Beschäftigte) und freiberufliche/technische Dienstleistungen (30 Beschäftigte). Im primären Sektor (Land- und Forstwirtschaft) sind 163 Personen (32 %) tätig. Der sekundäre Sektor hat seine historische Bedeutung in Himmelberg etwas verloren und zählt heute nur mehr 137 Beschäftigte (27 %), der Großteil davon ist in der Baubranche tätig.

3.5 Verkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung der Gemeinde Himmelberg erfolgt über die B 95 Turracher Straße, welche das Gemeindegebiet von Nord nach Süd entlang der Tiebel durchquert. Über die Turracher Straße kann die Bezirkshauptstadt Feldkirchen in Kärnten innerhalb von ca. 5 Fahrminuten und die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee in ca. 30 Fahrminuten erreicht werden. Eine regionale Nebenverbindung stellt weiters die L 46 Teuchen Landesstraße dar, welche ins Gemeindegebiet von Arriach führt. Entlang der östlichen Gemeindegrenze

verläuft weiters die B 93 Gurktal Straße. Ausgehend von diesen Haupteerschließungsstraßen verfügt die Gemeinde Himmelberg über ein weitläufiges Gemeindestraßennetz.

Da die Gemeinde nicht an das Bahnnetz angebunden ist, wird der öffentliche Verkehr durch Regionalbusse sichergestellt. Die Buslinie 5234 (Feldkirchen in Kärnten – Ebene Reichenau) verkehrt 10 x täglich entlang der B 95, wodurch im zentralen Gemeindegebiet eine gewisse Anbindungsqualität besteht. Die Streusiedlungsbereiche im östlichen und westlichen Gemeindegebiet sind hingegen nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

3.6 Soziale Infrastruktur

Die zentralörtlichen Einrichtungen in der Gemeinde Himmelberg konzentrieren sich weitgehend auf den Gemeindehauptort. Hier finden sich einerseits die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen (Gemeindeamt, Volksschule, Pfarrkindergarten, Kulturhalle, Sportplatz) und andererseits zahlreiche Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelmarkt, Ärzte, Tankstelle, Bankfiliale, Gasthäuser). Insgesamt liegt im Gemeindehauptort eine zufriedenstellende Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs vor. In den restlichen Siedlungsbereichen des Gemeindegebietes sind bis auf einzelne Kirchen und Gasthäuser kaum zentralörtliche Einrichtungen vorzufinden. Die Versorgung mit Gütern des längerfristigen Bedarfs erfolgt durch die nahegelegene Bezirkshauptstadt Feldkirchen in Kärnten.

3.7 Städtebauliche Strukturen

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

Hauptort Himmelberg – Ortskern

Die dichtesten baulichen Strukturen befinden sich im historischen Ortskern des Gemeindehauptortes Himmelberg, welcher sich zwischen dem Schloss Himmelberg und dem Gemeindeamt beiderseits entlang der B 95 Turracher Straße erstreckt. In diesem Bereich findet man überwiegend historische Baukörper mit zwei bis drei Vollgeschoßen. Die Bauten sind mit Sattel- oder Walmdächern gedeckt. Im Ortsmittelpunkt ist die katholische Pfarrkirche situiert. Insgesamt liegt ein gut erhaltenes, schützenswertes Gebäudeensemble vor. Dank einiger zentralörtlicher Einrichtungen (Gasthäuser, Ärzte, Bankfiliale) verfügt der Ortskern über eine intakte Versorgungsfunktion.



Altort Himmelberg, Pfarrkirche und Gasthof (Quelle: RPK ZT-GmbH)

Hauptort Himmelberg – Restliches Siedlungsgebiet

Abgesehen vom Ortskern liegt im Gemeindehauptort Himmelberg ein kompakt strukturiertes Wohngebiet vor, welches überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Die Objekte stammen größtenteils aus der jüngsten Bauperiode (seit 1945) und weisen meist zwei Vollgeschoße auf. Die Dachdeckung erfolgt mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern. Im gesamten Ort ist kein Wohnhaus mit Flachdach zu finden. Im westlichen Ortsteil von Himmelberg bestehen mehrere Geschoßwohnbauten mit bis zu drei Vollgeschoßen. An der westlichen Ortseinfahrt liegt ein gewerblich geprägter Siedlungsbereich vor (Tankstelle, Autowaschanlage, Nahversorger). Entlang der Tiebel finden sich noch einzelne Bauwerke aus der gewerblichen Blütezeit von Himmelberg.



Bebauungsstrukturen im Hauptort Himmelberg (Quelle: RPK ZT-GmbH)

Wohnsiedlungsgebiete

Außerhalb des Gemeindehauptortes findet man einige Siedlungsbereiche, welche überwiegend als Wohngebiete zu charakterisieren sind. Zu diesen zählen sämtliche Ortschaften auf der Pichlerner Terrasse im südlichen Gemeindegebiet (Pichlern, Flatschach, Kraß, Linz, Pojedl, Tiffnerwinkl, Grintschach, Tobitsch, Schleichenfeld). Ausgehend von einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen haben sich hier kleinere Wohnsiedlungsgebiete gebildet, welche aufgrund der Nähe zur Bezirkshauptstadt durchaus suburbanen Charakter besitzen. Baulich handelt es sich fast ausschließlich um Einfamilienhäuser aus der jüngsten Bauperiode – jedoch mit heterogener baulicher Gestalt und vielfältiger Dachlandschaft.

Auch der Siedlungsbereich Saurachberg ist als Wohnsiedlungsbereich zu klassifizieren. Die Objekte sind entlang der serpentinenförmigen Erschließungsstraße sowie der hangparallel verlaufenden Zufahrtswege angeordnet. Funktional handelt es sich zu etwa gleichen Teilen um Wohnhäuser und Freizeitwohnsitze.



Siedlungsgebiet Schleichenfeld (Quelle: RPK ZT-GmbH)



Siedlungsgebiet Linz (Quelle: RPK ZT-GmbH)

Gewerbegebiete

Im Gemeindegebiet von Himmelberg bestehen zwei Gewerbegebiete: Ein gewerblicher Schwerpunkt befindet sich in Oberboden im Kreuzungsbereich L46-B95. Hier haben sich u.a. eine Tischlerei, ein Stahlbauunternehmen sowie ein Autohaus angesiedelt. Ein weiteres Gewerbeareal ist in den letzten Jahrzehnten nördlich von Pichlern, direkt an der B95 entstanden. Auch hier liegt ein Branchenmix vor, bestehend u.a. aus KFZ-Betrieben, Transportunternehmen, einer Tischlerei und einer Zimmerei. Die bauliche Struktur in den Gewerbegebieten ist geprägt von bis zu 10 m hohen Hallenbauwerken, welche von größeren Parkplatz-, Rangier- und Lagerflächen umgeben sind.



Gewerbegebiet Pichlern (Quelle: RPK ZT-GmbH)

Almgebiet Tschriet

Tschriet ist ein kleiner ländlich geprägter Siedlungsansatz, der auf einer Lichtung inmitten der weitläufigen Waldbereiche des südlichen Gemeindegebiets auf einer Seehöhe von etwa 1.100 m gelegen ist. Neben einem Buschenschank sind zwei kleinformatige Freizeitwohnsitze vorzufinden. Die Bestandsobjekte sind durchwegs mit Sattel- bzw. Walmdächern ausgestattet. Insgesamt liegt ein almwirtschaftlich anmutendes Landschaftsbild vor.



Almgebiet Tschriet (Quelle: RPK ZT-GmbH)

Ländliche Siedlungsgebiete

Die peripheren Ortschaften in der Gemeinde Himmelberg sind als ländlich geprägte Streusiedlungsbereiche einzustufen. Kompakte Siedlungsformen (Kleinweiler) finden sich nur in Werschling und Oberboden. Ansonsten handelt es sich meist um landwirtschaftliche Hofstellen und Einzelwohnhäuser in Streulage. Auf den landwirtschaftlichen Anwesen besteht durch stattliche Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude und Nebengebäude eine hohe bauliche Dichte. Als Dachformen sind ausschließlich das Satteldach und das Walmdach auszumachen. Insgesamt liegt in den meisten ländlichen Siedlungsgebieten ein intaktes bäuerlich geprägtes Orts- und Landschaftsbild vor.



Ländlich geprägte Siedlungsbereiche (Quelle: RPK ZT-GmbH)

4. Zielsetzungen der Verordnung

- Festlegung von zeitgemäßen Bebauungsbedingungen lt. § 47 K-ROG 2021 idgF
- Größtmögliche Rechtssicherheit für die Behörde durch klare Begriffsbestimmungen und umfassende Erläuterungen
- Gliederung des Gemeindegebietes in mehrere Bebauungszonen mit spezifischen Bebauungsbedingungen in Bezug zu bestehenden Baustrukturen
- Ermöglichung verdichteter Bauformen zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme in dafür geeigneten Bereichen (v.a. im Hauptort)
- Spezifische Regelungen der Bebauung in Gewerbegebieten (keine Geschossvorgaben mehr, Regelung über BMZ und Bauhöhe)
- Beschränkung der Versiegelung durch Vorschreibung von verpflichtenden Grünflächenanteilen
- Einschränkungen bei den zulässigen Dachformen zum Erhalt des Ortsbildes in schützenswerten Siedlungsbereichen (z.B. Altort Himmelberg, ländliche Siedlungsgebiete)
- Besonderer Schutz bergbäuerlich und almwirtschaftlich geprägter Gebiete vor baulicher Überformung
- Regelungen zu Mindest-PKW-Abstellplätzen auf Baugrundstücken zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums von parkenden Fahrzeugen

5. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung

§ 2 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 1-5 im Anhang dieses Erläuterungsberichtes. Weiters wird in diesem Kapitel der Umgang mit Bestandsgebäuden geregelt, welche die Bebauungsbedingungen dieser Verordnung schon gegenwärtig nicht erfüllen.

§ 3 Bebauungszonen

Im Rahmen der Analyse stellten sich deutliche Unterschiede in der städtebaulichen Struktur der einzelnen Siedlungsgebiete in der Gemeinde Himmelberg 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 Gemeinde Himmelberg in folgende Bebauungszonen gegliedert:

- Zone A – Hauptort Himmelberg – Ortskern
- Zone B – Hauptort Himmelberg – Restliches Siedlungsgebiet
- Zone C – Wohnsiedlungsgebiete
- Zone D – Gewerbegebiete
- Zone E – Almgebiet Tschriet
- Zone F – Ländliche Siedlungsgebiete

Die Abgrenzung der Bebauungszonen erfolgt einerseits über Ortschaftsbezeichnungen und andererseits über Flächenwidmungskategorien. Dies gewährleistet eine flexible Plangrundlage, da Baulandflächen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt gewidmet werden, automatisch der korrekten Zone zugeordnet werden. Zur Präzisierung der Abgrenzung des Gemeindehauptortes Himmelberg (Zonen A und B) dient die Plandarstellung in der Anlage 1.

§ 4 Bebauungsbedingungen für die Zone A (Hauptort Himmelberg - Ortskern)

Die Bebauungsbedingungen in der Zone A orientieren sich an den bestehenden Baustrukturen im Ortskern von Himmelberg, welche durch großmaßstäbliche Baukörper bei vergleichsweise geringer Grundstücksgröße geprägt sind. Dementsprechend wurde eine etwas höhere GFZ festgelegt als in den Wohnsiedlungsgebieten. Die Bauhöhe wurde in Anlehnung an den Gebäudebestand mit max. 3 Vollgeschoßen festgelegt. Zum Schutz des Ortsbildes sind als Dachformen für Hauptgebäude nur das Satteldach und das Walmdach zulässig.

§ 5 Bebauungsbedingungen für die Zone B (Hauptort Himmelberg- Restliches Siedlungsgebiet)

Die Zone B umfasst die restlichen Siedlungsgebiete des Hauptortes Himmelberg. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Wohnsiedlungsgebiete, bestehend aus Einfamilienhäusern und Geschößwohnanlagen. Die max. zulässige GFZ für Ein- bis Zweifamilienhausbebauung wird mit 0,6 festgelegt, die Bauhöhe wird mit zwei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß begrenzt. Zur Ermöglichung flächensparender Bebauungsformen ist bei Geschößwohnbebauung (ab drei Wohneinheiten) und Gastronomiebetrieben/Gaststätten eine maximale GFZ von 0,8 zulässig. Hinsichtlich der Bauhöhe sind drei Vollgeschoße erlaubt. Derartige Bauwerke können als ortsbildverträgliche Ergänzung in die überwiegend zweigeschoßigen Wohnsiedlungsgebiete eingefügt werden. Zum Schutz des Ortsbildes wird die Errichtung von Flachdächern untersagt. Um die Bodenversiegelung einzudämmen, wird ein Mindestgrünflächenanteil von 30% festgelegt.

§ 6 Bebauungsbedingungen für die Zone C (Wohnsiedlungsgebiete)

Die Zone C umfasst die Einfamilienhausgebiete außerhalb des Gemeindehauptortes. Zielsetzung ist die organische Weiterentwicklung dieser Gebiete ohne diese baulich zu überformen. Aus diesem Grund wird die GFZ für alle Bebauungstypologien mit 0,6 begrenzt. Auch die maximale Bauhöhe wird generell mit 2 Vollgeschoßen festgelegt – nur in Hanglagen darf ein Kellergeschoß talseitig freistehen. Bei den Dachformen werden aufgrund der bereits vorhandenen Heterogenität der Dachlandschaft keine Einschränkungen vorgenommen. Um die Bodenversiegelung einzudämmen, wird ein Mindestgrünflächenanteil von 30% festgelegt.

§ 7 Bebauungsbedingungen für die Zone D (Gewerbegebiete)

Die Zone D umfasst alle Flächen, die als Bauland Gewerbegebiet oder als Bauland Gemischtes Baugebiet gewidmet sind. Aufgrund der fehlenden Geschoßigkeit bei gewerblichen Hallenbauwerken wird die bauliche Ausnutzbarkeit in der Zone D über die Baumassenzahl geregelt und anstelle einer Geschoßanzahl die maximale Bauhöhe festgelegt. In Anlehnung an die bestehenden Baustrukturen wird eine Baumassenzahl von 5,0 und eine maximale Bauhöhe von 10 m festgelegt. Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an unversiegelten Flächen wird ein Mindestgrünflächenanteil von 20% des Baugrundstückes vorgeschrieben. Um zukünftig eine gewisse Eingrünung der Betriebsareale zu erzielen, ist von Bauwerbern ein Bepflanzungs- oder Gestaltungsplan beizubringen.

§ 8 Bebauungsbedingungen für die Zone E (Almgebiet Tschriet)

Die Zone E umfasst den als Bauland festgelegten Siedlungsbereich von Tschriet. In Anlehnung an den bestehenden almwirtschaftlichen Charakter und die lockeren Baustrukturen wird die Geschoßanzahl mit maximal einem Vollgeschoß und einem Dachgeschoß begrenzt und auch die Gebäudekubatur mit max. 600 m³ festgelegt. Ziel ist die Vermeidung großvolumiger Bauführungen, die Gewährleistung einer formalen Qualität sowie die Eindämmung der Bodenversiegelung in diesem peripheren Gebiet.

§ 9 Bebauungsbedingungen für die Zone F (Ländliche Siedlungsgebiete)

Die Zone F umfasst die landwirtschaftlich geprägten Streusiedlungsbereiche in der Gemeinde Himmelberg. Die bestehenden Baustrukturen sind durch stattliche Baukörper (meist Wirtschaftsgebäude und Wohngebäude) auf größeren Liegenschaften geprägt. Die GFZ wurde daher wie in den Zonen B und C mit 0,6 festgelegt. Die Bauhöhe wird mit 2 Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß beschränkt, womit nahezu der gesamte Baubestand abgebildet ist. In Hanglagen darf zusätzlich ein Kellergeschoß talseitig freistehen. Hallenbauwerke dürfen wie in den anderen Zonen in einer max. Gebäudehöhe von 10,00 m errichtet werden. Zum Schutz des ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbildes werden als zulässige Dachformen lediglich das Satteldach und das Walmdach festgelegt. Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an unversiegelten Flächen wird ein Mindestgrünflächenanteil von 30% vorgeschrieben.

§ 10 Ausmaß der Verkehrsflächen

Für neu anzulegende Verkehrsflächen wird eine übliche Mindestparzellenbreite von 6,00 m festgelegt. Die Breite der befestigten Fahrbahn und etwaiger Fuß- und Radwege kann je nach Straßenhierarchie variieren. Darüber hinaus bestehen ausreichend Restflächen zur Schneeeverbringung. 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 Mindestabstellplätze für PKW bei Wohngebäuden vorgeschrieben, welche direkt am Baugrundstück nachgewiesen werden müssen. Der Stellplatznachweis für Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie gewerbliche Nutzungen gemäß Abs. 5 kann auch durch Abstellplätze in einer Entfernung von 150 m zum Baugrundstück erbracht werden.

§ 11 Abstandsbestimmungen

Als Rechtsgrundlage für die Situierung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück dienen die Abstandsbestimmungen gemäß §§ 4-10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 idgF und gemäß §§ 47-51 Kärntner Straßengesetz 2017 – K-StrG Nr. 8/2017, idgF. Hinsichtlich der Situierung von Nebengebäuden darf ergänzend zu den Bestimmungen des § 6 Abs. 2 lit b K-BV je Wohngebäude ein Nebengebäude ohne Feuerungsanlage mit einer maximalen Länge von 10,00 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m bis auf 1,00 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, sofern die Bedingungen gemäß § 6 Abs. 2 lit b bb) und cc) K-BV erfüllt sind. Damit soll die Errichtung z.B. eines ortsüblichen Garagengebäudes im Grundstücksrandbereich unter größtmöglicher Wahrung des Nachbarschutzes gestattet werden. In Abs. 3 werden die Bestimmungen der K-BV über die Situierung von Nebengebäuden insofern verschärft, als dass diese (aus Gründen der Verkehrssicherheit) jedenfalls einen Mindestabstand von 1,00 m zum Straßenrand aufweisen müssen.

§ 12 Baugestaltung

Mit den Bestimmungen zur Baugestaltung soll im gesamten Gemeindegebiet ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Wesentlich sind in diesem Zusammenhang eine zurückhaltende Färbelung der Putzfassaden (Abs. 7) sowie spezifische Farbvorgaben für Deckungsmaterialien (Abs. 6).

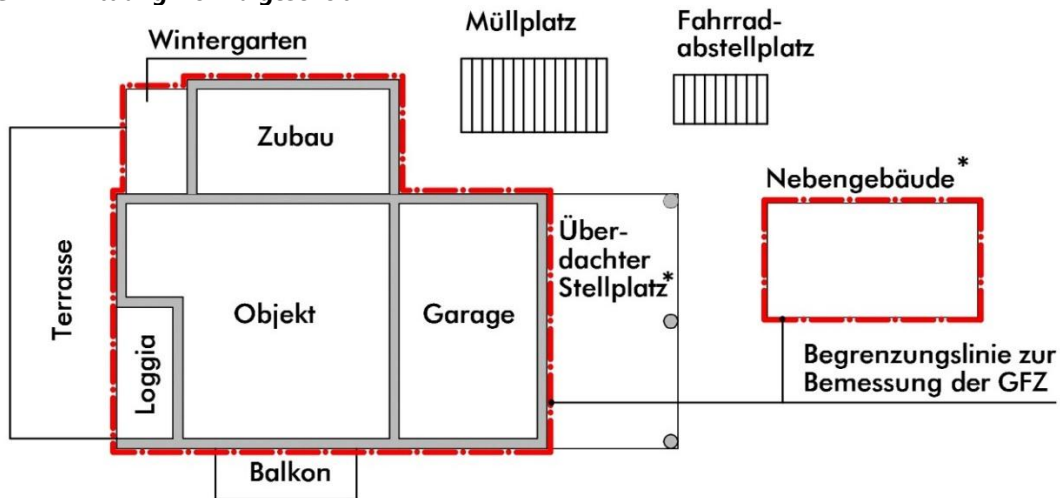
Weiters wurde im Abs. 4 die Zulässigkeit von Dachgauben auf 2/3 der Traufenlänge begrenzt. Die durchgehende Traufenkante soll als wesentliches Gebäudemerkmal nicht unterbrochen werden. In den Abs. 1-2 wurden Einschränkungen hinsichtlich der Anbringung von Sonnenenergieanlagen getroffen, insbesondere um ortsbildstörende Aufständereien hintanzuhalten.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden in Abs. 8 strenge Auflagen für ortsfremde Bauformen (Wohncontainer, Tiny Houses, Wohnwägen, Kleinwindkraftanlagen) formuliert.

Grafische Unterstützung zur Bemessung von Bauabstandsbedingungen

Abbildung 1

GFZ-Ermittlung Normalgeschoß



* Nebengebäude mit einer Fläche bis 40 m² bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. Größere Nebengebäude sind bei der Bemessung der GFZ zu berücksichtigen.

Abbildung 2a

GFZ-Ermittlung Kellergeschoß
(ohne Geländeänderung)

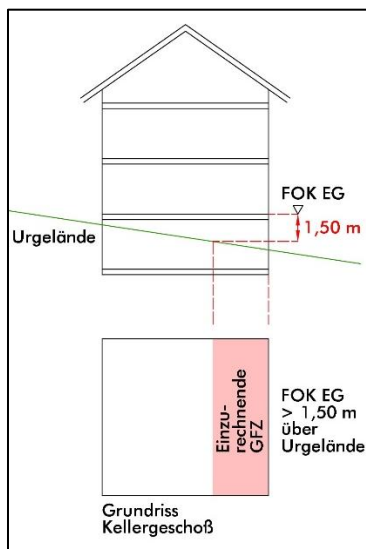


Abbildung 2b

GFZ-Ermittlung Kellergeschoß
(bei Geländeabtragung)

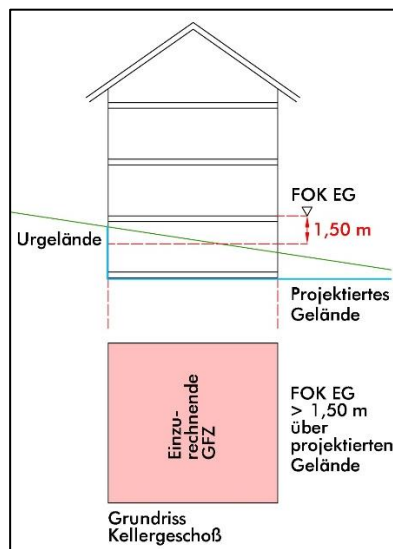


Abbildung 2c

GFZ-Ermittlung Kellergeschoß
(bei Geländeaufschüttung)

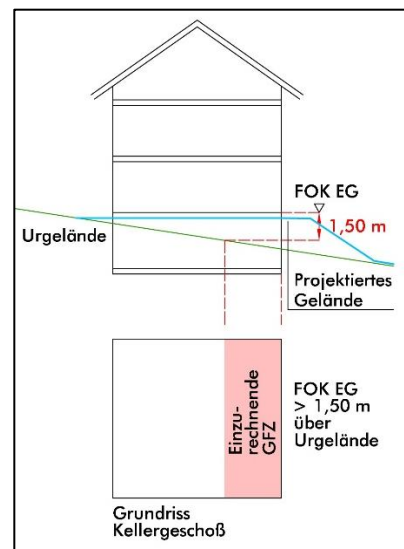


Abbildung 3
GFZ-Ermittlung Dachgeschoß

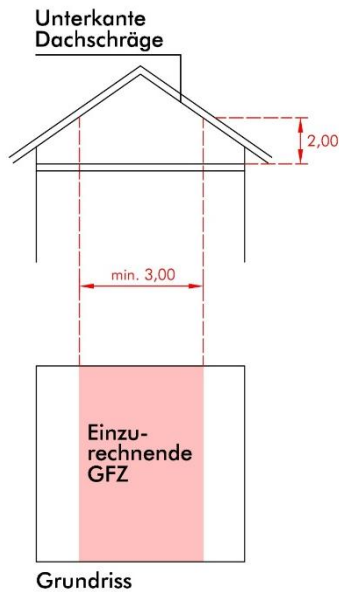


Abbildung 4
Abschrägung Parzellengrenzen in Kreuzungsbereichen

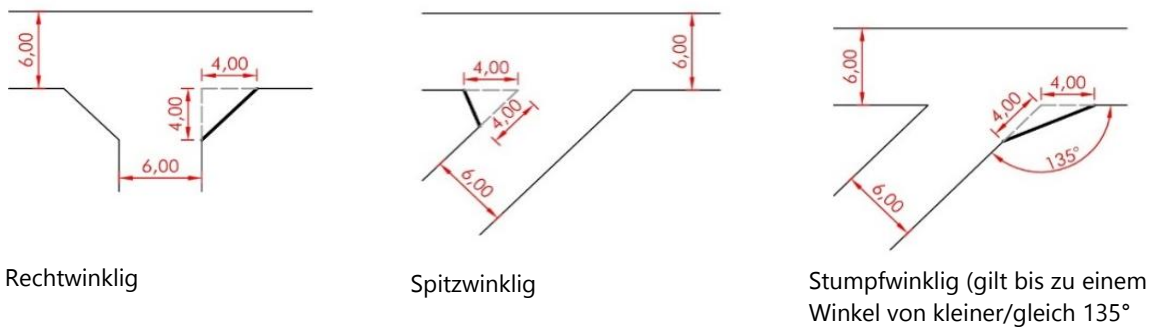


Abbildung 5a:
Verschiebungstoleranz bei
halboffener/geschlossener Bebauung
Hauptgebäude zu Hauptgebäude

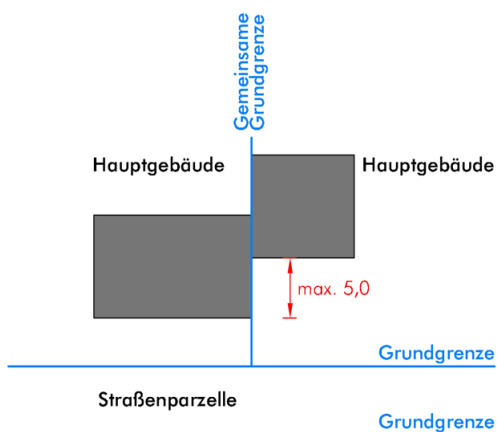


Abbildung 5b:
Verschiebungstoleranz bei
halboffener/geschlossener Bebauung
Nebengebäude zu Nebengebäude

