

**STADTGEMEINDE
HERMAGOR – PRESSEGGER SEE**

TEILBEBAUUNGSPLAN

„MITARBEITERHAUS - HOTEL WULFENIA“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 – 51

Parzelle Nr. 2696
KG Tröpolach (75017)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT
FÜR GEOGRAPHIE

JULI 2022

Planungsreferat

Datum:	26.09.2022
Zahl:	010/2022-AL-Rb/Eth
(Bei Eingaben bitte die Geschäftszahl anführen!)	
Auskünfte:	
Telefon :	+43(0)4282 2333 238
Fax :	+43(0)4282 2333 224
e-mail :	bau@hermagor.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor -Pressegger See vom 26.09.2022,
Zahl 010/2022-AL-Rb/Eth, mit welcher der Teilbebauungsplan

„MITARBEITERHAUS – HOTEL WULFENIA“

erlassen wird

Soweit in diesem Teilbebauungsplan Regelungen nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See vom 01.06.2012, Zahl: 610-01/07-2012, subsidiär.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
 - a. Der Verordnungstext vom 04.07.2022
 - b. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0305-0371 vom 31.05.2022
 - c. Der Koordinatenplan (Anlage 2), Plan-Nr. 0305-0371 vom 31.05.2022
 - d. Der Erläuterungsbericht vom 06.07.2022

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 2696, KG 75017 Tröpolach, mit einer Gesamtfläche von ca. 845 m².

§ 3

Mindestgröße eines Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.

§ 4

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl angegeben.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Baugrundstücksgröße, ist mit 2,50 festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.
- (3) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die Berechnung der Bruttogeschoßfläche hat entsprechend der ÖNORM B 1800 idGF. zu erfolgen. Beispielsweise sind die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien und Terrassen u. Ä. in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
 - a) Keller- und Tiefgeschoße sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,75 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Eine Ausnahme dieser Regel bilden Lichtschächte bzw. die erforderliche Breite von direkten Zugängen von außen für das Kellergeschoß.

- b) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe (gemessen ab der Rohdeckenoberkante) mehr als 2,00 m beträgt.
 - c) Garagen, Loggien und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
 - d) Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, Terrassen u. Ä. sind nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (4) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. Ä.), sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (5) Bei Baulichkeiten, die ohne Geschosunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 3,50 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschosflächenzahl eine ideelle Geschosshöhe von 3,50 m herangezogen. Ausgenommen davon ist das Dachgeschos mit einer maximalen Raumhöhe von 5,00 m.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauungsweise wird in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstücke, die in einem Besitzstand stehen, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.

§ 6

Maximale Geschosanzahl

- (1) Die maximale Geschosanzahl wird mit 5,0 Geschossen festgelegt.
- (2) Bei Baulichkeiten, die ohne Geschosunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 3,50 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschosanzahl eine ideelle Geschosshöhe von 3,50 m herangezogen (ausgenommen Dachgeschos)
- (3) Ein für die Geschosanzahl anrechenbares Geschos ist ein Geschos, das entweder zur Gänze über dem projektierten Gelände liegt oder dessen Rohdeckenoberkante an einem Punkt mehr als 1,75 m über das projektierte Gelände herausragt. Ausgenommen sind die Bereiche von Lichtschächten bzw. die erforderliche Breite von direkten Zugängen von außen für das Kellergeschos.

- (4) Für das Dachgeschoß gilt eine max. Höhe von 5,0 m. Einmalig kann darüber hinaus eine Entlüftungskuppel mit einer max. Fläche von 35 m² und bis zu einer max. Höhe von 3,0 m errichtet werden.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Vordächer, Flugdächer, überdachte Zugänge, Notfallstiegen, Fußgängerbrücken, Müllverschlüge sowie bauliche Anlagen zur Außenraumgestaltung (Stellplätze, Stiegen, Stützmauern, Terrassen usw.) dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden und die praktische Nutzbarkeit angrenzender Flächen (bspw. Verkehrsflächen, Schipisten) weiterhin gegeben bleibt.

§ 8

Art der Nutzung

- (1) Der Planungsraum ist für die Errichtung von Mitarbeiterunterkünften, Gastgewerbebetrieb bzw. Diskothek mit den dazugehörigen Lager- und Technikräumen bestimmt. Die Nutzung in Form eines Hotels ist dezidiert ausgeschlossen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Planungsraum wird durch den im Südwesten liegenden Schlosserweg angebunden.
- (2) Die notwendige Anzahl von PKW-Stellplätzen ist gemäß § 7 des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See 2012 nachzuweisen.
- (3) Können Stellplätze nicht am Standort der Einrichtung untergebracht werden, können sie auch in fußläufiger Entfernung (max. 200m) in der Garage des Parkhotels vertraglich gesichert nachgewiesen werden.

§ 10

Äußere Gestaltung

- (1) Die obersten zwei Geschoße werden in Holzfassade mit vertikaler Lärchenschalung ausgeführt. In rhythmischer Abfolge werden PV-Module integriert, die durch den geringen Helligkeitsunterschied zur dunkelgestrichene Holzfassade ein ruhiges Gesamterscheinungsbild ermöglichen. Die Fensterordnung und die Maße der PV-Module werden aufeinander abgestimmt.
- (2) Die mittleren Ebenen (1.OG und 2.OG) werden in weißem Putz hergestellt.
- (3) Das Erdgeschoß, sowie die aus dem Gelände ragenden Fassadenbereiche des Untergeschoßes werden in Naturstein verkleidet.

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

LAbg. DI Leopold Astner

