



**STADTGEMEINDE  
HERMAGOR – PRESSEGGER SEE**

**TEILBEBAUUNGSPLAN**

**„VERSORGUNGSZENTRUM TREßDORFER ALM“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,  
§ 48 in Verbindung mit § 51

Teilflächen der Parzellen Nr. 2455, 2470 und 2471/1  
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

**AUGUST 2024**

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See vom 19.12.2024,  
Zahl 010/2024-06/AL-Rb/Eth/TBPVZTA, mit welcher der Teilbebauungsplan

### **„VERSORGUNGSZENTRUM TREßDORFER ALM“**

erlassen wird

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

#### **§1**

##### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Die Verordnung vom 13.08.2024
  - b) Der Rechtsplan (Anlage 1), Plan-Nr. 0305-0376 vom 13.08.2024

#### **§2**

##### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Teilflächen der Parzellen Nr. 2455, 2470 und 2471/1, alle KG 75017 Tröpolach, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.746 m<sup>2</sup>.

### **§3**

#### **Mindestgröße eines Baugrundstückes**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 1000 m<sup>2</sup> und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (2) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (iS § 7a Abs. 1 Vermessungsgesetz, LGBl. 306/68 i.gF.) und die im Flächenwidmungsplan die entsprechende Widmung (als Bauland festgelegte Flächen) aufweisen, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.
- (3) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

### **§4**

#### **Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl angegeben. Die Größe des Baugrundstückes beträgt 1.142 m<sup>2</sup>.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur gewidmeten Fläche (Bauland – Reines Kurgebiet), ist mit 1,90 festgelegt und ist 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 Deckenoberkante mehr als 1,75 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
  - 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 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 Geschoßunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 3,50 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl eine ideelle Geschoßhöhe von 3,50 m herangezogen. Ausgenommen davon sind jene Geschoße, die aufgrund ihrer Nutzung (Restaurant, Küche etc.) eine abweichende Geschoßhöhe benötigen. Hier ist aufgrund der technischen Erfordernisse eine Geschoßhöhe bis max. 4,50 m zulässig.

## **§5**

### **Bebauungsweise**

- (1) Die Bebauungsweise wird in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.

## **§6**

### **Maximale Geschoßanzahl**

- (1) Die maximale Geschoßanzahl und maximal mögliche Gebäudehöhe ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Bei Baulichkeiten, die ohne Geschoßunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 3,50 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschoßanzahl eine ideelle Geschoßhöhe von 3,50 m herangezogen. Ausgenommen davon sind jene Geschoße, die aufgrund ihrer Nutzung (Restaurant, Küche etc.) eine abweichende Geschoßhöhe benötigen. Hier ist aufgrund der technischen Erfordernisse eine Geschoßhöhe bis max. 4,50 m zulässig.
- (3) Ein für die Geschoßanzahl anrechenbares Geschoß ist ein Geschoß, 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 Kellergeschoß.

## **§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, Müllverschläge, Hackgutlager sowie bauliche Anlagen zur Außenraumgestaltung (Stellplätze, Stiegen, Stützmauern, Terrassen usw.) dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen (Flächenwidmung) 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 eines Versorgungszentrum mit Personalwohnungen mit dazugehörigen Lager- und Technikräumen sowie einer Hackguthheizung bestimmt. Die Nutzung in Form eines Hotels ist dezidiert ausgeschlossen.

## **§9**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Als Haupteerschließungsstraße gilt der Treßdorfer Almweg.
- (2) Der Verlauf der Verkehrsfläche ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Die Anzahl der Stellplätze und Garagen wird wie folgt festgelegt:
- Je Mitarbeiterwohneinheit ist 1,0 PKW-Stellplatz vorzusehen.
  - Mindestens die Hälfte der Stellplätze für Mitarbeiterwohneinheiten sind in der Tiefgarage vorzusehen.
- (4) In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds u. dgl.) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind zusätzliche Stellplätze vorzusehen.
- (5) Können Stellplätze nicht am Standort der Einrichtung untergebracht werden, können sie auch in fußläufiger Entfernung (max. 200m) im Umkreis vertraglich gesichert nachgewiesen werden.

## **§10**

### **Äußere Gestaltung**

- (1) Die obersten 1,5 Geschoße werden in einer Holzfassade mit einer Lattenschalung ausgeführt.
- (2) Die mittleren Ebenen (1.UG/EG und 1.OG) werden mit einer Putzfassade hergestellt.

- (3) Das 2. Untergeschoß, sowie die aus dem Gelände ragenden Fassadenbereiche des Untergeschoßes werden in Naturstein oder steinähnlichem Material verkleidet.

## **§11**

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See in Kraft.

Der Bürgermeister

DI Leopold Astner

Stand: 13.08.2024