



**STADTGEMEINDE
HERMAGOR - PRESSEGGER SEE**

TEILBEBAUUNGSPLAN

„HOTEL WULFENIA“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, i. d. F. LGBl. Nr. 55/2024
§§ 48 - 51

Parzellen Nr. 2449, 2451 und 2453
alle KG Tröpolach (75017)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH



**PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER**
Staatlich befugter und beedeter Ingenieurkonsulent
für Geographie

JÄNNER 2025

Planungsreferat

Datum:
Zahl:

Auskünfte:
Telefon :
Fax :
e-mail :

+43(0)4282 2333 238

+43(0)4282 2333 224

bau@hermagor.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See vom 11.06.2025,
Zahl 010/2025-03/AL-Rb/Eth/TO7TBPHW, mit welcher der Teilbebauungsplan

„HOTEL WULFENIA“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021
(K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, i. d. F. LGBl. Nr. 55/2024, wird verordnet:

§ 1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

1. Der Verordnungstext vom 23.01.2025
2. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den
Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr.0305-0373 vom
16.12.2024
3. Der Koordinatenplan (Anlage 2), Plan-Nr.0305-0373-1 vom 16.12.2024
4. Der Erläuterungsbericht vom 23.01.2025

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 2449, 2451 und 2453, alle KG 75017 Tröpolach, mit einer Gesamtfläche von 8.422 m².

§ 3

Mindestgröße eines Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich gemacht und beträgt für den

Bebauungsbereich I	5 000 m ²
Bebauungsbereich II	500 m ²
Bebauungsbereich III	500 m ² .

- (2) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (iSd. § 7a Abs. 1 Vermessungsgesetz, idF. LGBl. 306/68) 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 (GFZ) angegeben.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes, wird mit 1,80 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) 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, dessen Deckenoberkante mehr als 1,00 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, Wintergärten, Loggien und Nebengebäude u. Ä. 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 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, Wellness, Empfang etc.) eine abweichende Geschoßhöhe benötigen. Hier ist aufgrund der technischen Erfordernisse eine Geschoßhöhe bis max. 5,00 m zulässig.

§ 5

Bebauungsweise

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

§ 6

Maximale Geschoßanzahl und maximale Gebäudehöhe

- (1) Die maximale Geschoßanzahl und maximal mögliche Gebäudehöhe ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die an einer Stelle mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.

- (3) Ausgangspunkt für die Berechnung der maximalen relativen Gebäudehöhe ist im

Bebauungsbereich I:

der Höhenbezugspunkt der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses im Bestand mit +1517,69 m.ü.A und im

Bebauungsbereich II:

der Höhenbezugspunkt +1531,20 m.ü.A., der zugleich die maximal mögliche Höhe für die Fertigfußbodenoberkante für den Wellnessbereich 1. Ebene darstellt.

Eine darunterliegende Verbindung der beiden Bebauungsbereiche ist zulässig.

Bebauungsbereich III:

der Höhenbezugspunkt +1517,05 m.ü.A. als bestehender Höhenfixpunkt (Schachtdeckel).

- (4) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt. Ausgenommen davon sind jene Geschoße, die aufgrund ihrer Nutzung (Restaurant, Küche, Wellness, Empfang u. Ä.) eine abweichende Geschoßhöhe benötigen. Hier ist aufgrund der technischen Erfordernisse eine Geschoßhöhe bis max. 5,00 m zulässig. Ungeachtet dessen können die jeweils obersten Geschoße von Gebäudeteilen bis zum First offen ausgebildet werden.
- (5) Ein Dachgeschoß ist ein Geschoß, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante kleiner oder gleich 1,00 m und die nutzbare Geschoßfläche (gemäß § 4 Abs. 3 lit. b) kleiner als 75 % der darunter liegenden Bruttogeschoßfläche ist.
- (6) Die maximal mögliche Gebäudehöhe (Firsthöhe bzw. Attikahöhe) wird mit der absoluten Höhe in Meter über Adria und der relativen Höhe über dem jeweiligen Bezugspunkt des Bebauungsbereiches angegeben. Allfällige baubewilligte Bestandsbauten sind davon ausgenommen.
- (7) Anlagen zur Anbringung von Werbematerial (wie zB. Werbepylone) dürfen die max. Gesamthöhe von 6,0 m, gemessen ab Urgelände, und Gesamtbreite von 2,0 m nicht überschreiten.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.

- (2) Flugdächer und Dachvorsprünge bis zu einer Ausladung von max. 1,30 m, überdachte Hotelzugänge, Fluchttreppen, Fußgängerbrücken, Müllverschlüsse sowie bauliche Anlagen zur Außenraumgestaltung (Stellplätze, Tiefgaragenabfahrten und -rampen, Treppen, Stützmauern, Terrassen, Pools usw.) dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden und die praktische Nutzbarkeit angrenzender Flächen (bspw. Schipisten) weiterhin gegeben bleibt.
- (3) An der Haupterschließungsstraße (Tressdorfer Altweg) wird auf ca. der Hälfte der gemeinsamen Grenzlänge eine Baulinie mit dem Abstand von 1,00 m zur Grenze festgelegt.
- (4) Allfällige baubewilligte Bestandsbauten sind von den Bestimmungen (Abs. 1) ausgenommen.
- (5) Bei Einfriedungen ist, wenn es die gegebene Straßenbreite erfordert, ein Abstand von 1,00 m vom Straßenrand vorzusehen. Ist eine Straßenbreite von 6,00 m vorhanden, kann die Einfriedung direkt am Straßenrand errichtet werden.

§ 8

Art der Nutzung

- (1) Der Planungsraum ist für die Errichtung von gewerblich betriebenen Tourismusbetrieben und dazugehörigen baulichen Anlagen bestimmt. Eine Nutzung als Freizeitwohnsitz ist dezidiert ausgeschlossen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Als Haupterschließungsstraße gilt der Tressdorfer Altweg.
- (3) Es sind PKW-Abstellplätze im Ausmaß der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes 2012 der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See vorzusehen. Die Mindestanforderung an die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Nutzung des Bauwerkes.

Nutzung des Bauwerks	Mindeststellplätze
Gaststätten	1 je 10 m ² Nutzfläche oder 1 je 4 Sitzplätze
zusätzlich für Personal	0,1 je Arbeitnehmer
Hotels und Pensionen	1 je Gästezimmer oder Hotelsuite
zusätzlich für Personal	1 je 5 Gästezimmer oder Hotelsuiten

Gaststätten sind nur dann separat für den Stellplatznachweis zu rechnen, wenn sie öffentlich zugänglich und nicht nur den Hotelgästen vorbehalten sind. Im nachfolgenden Bauverfahren ist ein Prozentsatz für die Doppelnutzung der Gaststätten zu berechnen bzw. zu vereinbaren.

In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds u. dgl.) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind zusätzliche Stellplätze vorzusehen.

- (4) Können Stellplätze nicht am Standort der Einrichtung untergebracht werden, sind sie in fußläufiger Entfernung (max. 200 m) im Umkreis des Betriebes vertraglich gesichert nachzuweisen.

§ 10

Äußere Gestaltung

- (1) Die Fassaden der Garagengeschoße sind in Stein verkleidet auszugestalten.
- (2) Die Fassade des „Bettenturmes“ ist überwiegend in Holz auszugestalten.
- (3) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nur in die Dachfläche oder Fassade integriert oder unmittelbar parallel – mit einem maximalen Abstand von 30 cm – dazu montiert werden.

§ 11

Inkrafttreten

- (4) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

DI Leopold Astner

Kundmachung:
angeschlagen am: 25.02.2025
abgenommen am: 25.04.2025

Stand: 23.01.2025

