



GEMEINDEAMT PÖRTSCHACH AM WÖRTHER SEE

A-9210 Pörschach am Wörther See, Hauptstraße 153

pol. Bezirk: Klagenfurt-Land

Tel.: 042 72 / 2810; e-mail: poertschach@ktn.gde.at

www.poertschach.gv.at

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Pörschach am Wörther See vom 14.12.2022, Zahl: 620-2/2022-1, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 02.06.2023 Zahl: 03-Ro-89-1/12-2023 mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Anlage Prüller-Pörschach“/Revision 2022“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38 und 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

Die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Pörschach am Wörther See über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Anlage Prüller-Pörschach“, vom 05.07.2010, Zahl 610-1/2010-1, wird wie folgt neu erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle 941/1 der Katastralgemeinde Pörschach am See mit einer Gesamtfläche von 5.636m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Flächenwidmungsplan, inkl. Stand 2010) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes, und im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörtschach am Wörther See wird insofern geändert, als unter dem Punkt

19/2021

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 941/1 der Katastralgemeinde Pörtschach am See im Gesamtausmaß von 203m² von derzeit Bauland - Kurgebiet in Bauland - Reines Kurgebiet festgelegt wird.

- (2) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörtschach am Wörther See wurde mit Bescheid Zahl 3Ro-89-1/9-2010 unter den Punkten

1a/2010

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 941/1 der Katastralgemeinde Pörtschach am See im Gesamtausmaß von ca. 1.430m² von derzeit Bauland – Reines Kurgebiet in Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Apartmenthaus,

1b/2010

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 941/1 der Katastralgemeinde Pörtschach am See im Gesamtausmaß von ca. 230m² von derzeit Bauland - Kurgebiet in Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Apartmenthaus
und

1c/2010

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 941/1 der Katastralgemeinde Pörtschach am See im Gesamtausmaß von ca. 215m² von derzeit Bauland - Kurgebiet in Bauland – Reines Kurgebiet

geändert.

- (3) Innerhalb des Planungsraumes wurde der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörtschach am Wörther See für die als Bauland - Reines Kurgebiet gewidmeten Teilfläche der Parzelle 941/1 der Katastralgemeinde Pörtschach am See im Gesamtausmaß von ca. 3.558m² nicht geändert.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) In der Bebauungszone 1 hat die Mindestgröße eines Baugrundstückes 3.000 m² zu betragen.
- (2) In der Bebauungszone 2 hat die Mindestgröße eines Baugrundstückes 1.600 m² zu betragen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Brutto-Geschoßflächen der entstehenden und bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) sowie der Grundflächen aller Loggien.
- (3) Die GFZ wird für die Bebauungszone 1 mit maximal 1,65 und für die Bebauungszone 2 mit maximal 1,85 festgelegt.
- (4) Jener Teil eines Geschoßes, welcher über 1,50 m aus dem Urgelände hervorrägt und natürlich belichtet im Sinne der Bestimmungen der OIB Richtlinie 3 Belichtung und Beleuchtung ist, ist in die Geschoßflächenzahlberechnung aufzunehmen.

Räume, die Teil eines Geschoßes sind, welche mehr als 1,50 m über dem Urgelände hervorragen und natürlich belichtet im Sinne der Bestimmungen der OIB Richtlinie 3 Belichtung und Beleuchtung sind, sind im Bruttoausmaß in die Geschoßflächenzahlberechnung aufzunehmen.

- (5) Dachgeschoße, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, sind in die Berechnung aufzunehmen, wobei für die Berechnung die äußere Begrenzung der senkrechten Umfassungswände herangezogen werden.

- (6) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (7) Terrassen, Balkone, Sonnenschutzdächer und nach allen Seiten offene überdachte Abstellplätze sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
- (8) 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

Bebauungsweise

- (1) In der Bebauungszone 1 ist die offene und die halboffene Bebauungsweise nur gemäß dem Baubestand (an die östliche Nachbargrundstücksgrenze) zulässig.
- (2) In der Bebauungszone 2 ist die offene Bebauungsweise zulässig.

§ 6

Anzahl der Geschoße/Bauhöhe

- (1) In der Bebauungszone 1 wird die Geschoßanzahl für das südliche Baufenster mit maximal 1 Geschoß festgelegt. Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit 4,00m determiniert.
- (2) In der Bebauungszone 1 wird die Geschoßanzahl für das westliche Baufenster mit max. 5 Geschoßen plus Dachgeschoß und für das östliche Baufenster mit max. 4 Geschoßen plus Dachgeschoß festgelegt (seeseitig gemessen).
- (3) In der Bebauungszone 2 wird die Geschoßanzahl mit maximal 5 Geschoßen plus Dachgeschoß festgelegt (straßenseitig/nordseitig gemessen).
- (4) Die zulässige Geschoßanzahl in der Bebauungszone 1 und 2 richtet sich auch nach der absoluten Höhe der Objekte über NN (Adria) und ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung Plan02 (Teilbebauungsplan) festgelegt. Als Ausgangspunkt (Bezugspunkt) ist die absolute Höhe 442,03m ü.A. heranzuziehen.
 - In der Bebauungszone 1 beträgt die absolute Höhe für den
 - westlichen Baukörper 463,00m über NN (Adria)

- östlichen Baukörper 459,00m über NN (Adria)
- In der Bebauungszone 2 beträgt die absolute Höhe 467,00m über NN (Adria)

Die festgelegten absoluten Höhen bilden eine horizontale Ebene bzw. die Oberkante für sämtliche Objekte in der jeweiligen Bebauungszone. Eine Überschreitung über diese festgelegte Ebene ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Stiegenhaus-Aufbauten, Liftüberfahrten und haustechnische Anlagen im technisch erforderlichen Ausmaß.

- (5) Bei den Baukörpern in der Bebauungszone 1 und 2 ist das oberste Geschoß als Dachgeschoß auszubilden.

Als Dachgeschoß gelten auch Aufbauten auf Gebäuden, wenn sie maximal 60% der darunterliegenden Bruttogeschoßfläche nicht überschreiten. Diese Aufbauten müssen innerhalb von 50° einer gedachten Dachneigung ab Rohdeckenoberkante liegen.

Stiegen und Lifte können außerhalb der 50°-Linie errichtet werden, wenn eine einmalige maximale Länge außerhalb des 50° Bereiches auf einer Seite von 6,0m und auf der im Winkel dazu liegenden Seite maximal einmalig 2,5 nicht überschreiten

- (6) In der Bebauungszone 2 ist ein bauliches Schließen der überhöhten Erdgeschoßzone, maximale Bauhöhe 4,5m, nicht zulässig. Diese nach allen vier Seiten offene Erdgeschoßzone bleibt bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Verkehrsflächen, Parkflächen bzw. Abstellflächen werden nur für innerbetriebliche Erfordernisse errichtet.
- (2) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (3) An PKW-Stellplätzen werden gefordert und sind im Geltungsbereich in der Einreichplanung nachzuweisen:
- a. Bei Beherbergungsbetrieben- und Hotelbetrieben muss pro Hotelzimmer ein PKW-Stellplatz vorhanden sein.
 - b. Pro Wohneinheit oder Apartment muss ein PKW-Stellplatz vorgesehen werden.
 - c. Für die Schlüsselfachkräfte sind mindestens 3 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

- (4) Bei der Hotelanlage kann bei der vertraglich gesicherten Errichtung von 2 „Car-Sharing“ – Standorten innerhalb der gegenständlichen Anlage und der damit zur Verfügung stehenden Fahrzeuge für die Gäste des Hotels pro „Car-Sharing“ – Fahrzeug auf die Errichtung von 5 Stellplätzen verzichtet werden. Für jedes Car-Sharing – Fahrzeug ist ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Diese sind in der zeichnerischen Darstellung im Plan 02 ersichtlich gemacht.
- (2) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden.
- (3) Oberirdische Gebäude sind innerhalb der festgelegten Baulinien so anzuordnen, dass sie zu den Nachbargrundstücken, die an den Planungsraum anbinden, einen ausreichenden Abstand haben. Die Bestimmungen der §§4 - 10 der Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung gelten sinngemäß.
- (4) Die Baulinie an der östlichen Grenze des Planungsgebietes, in der Bebauungszone 1, verläuft ausschließlich für das Promenadengeschoß (südliches Baufenster) entlang der Grundstücksgrenze (entsprechend dem vorhandenen Baubestand).
- (5) Innerhalb eines Baugrundstückes und zwischen der Bebauungszone 1 und 2 ist ein Anbauen an die Baulinie zulässig, sofern Gründe der Sicherheit und der Gesundheit nicht entgegenstehen.
- (6) Von der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächen- und Parkplatzgestaltung (z.B. überdachte Abstellplätze, überdachte Rampe zur Höhenüberwindung in das Untergeschoß, ...), bauliche Anlagen der Infrastruktureinrichtung (z.B. Trafo, Müllinsel, ...) sowie unterirdische Gebäude und bauliche Anlagen. Ebenso von der Baulinie nicht berührt sind ein offener Stiegenabgang zwischen dem Haus S1 und Haus S2 (lt. Plan 02) im Terrainbereich und allseitig offene Fluchttreppen auf der Südseite des Gebäudetraktes.

§ 9

Dachform / Fassadengestaltung / Baugestaltung

- (1) Im Planungsraum wird für die Hauptdächer der Gebäude das Flachdach als Dachform festgelegt, für untergeordnete Bauteile werden keine Dachformen vorgegeben.
- (2) Für Nebengebäude werden keine Dachformen vorgegeben.
- (3) Die Fassaden sind nach zeitgemäßen architektonischen Gesichtspunkten auszuführen. Die Fassadengestaltung (das äußere optische Erscheinungsbild) ist der Baubehörde in einem gesonderten Plan zur Genehmigung vorzulegen bzw. dem Bauansuchen beizulegen und mit der Ortsbildpflegekommission abzustimmen.
- (4) Bei der Fassadenfarbe sind grelle Farben nicht zugelassen.
- (5) Die Gestaltung des Balkongeländers hat in der Art und Weise zu erfolgen, dass ein möglichst einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild erzielt wird. Das zusätzliche Anbringen von Schilfmatten udgl am Balkongeländer ist nicht zulässig.
- (6) Die Aufständigung von Werbeaufschriften am Dach ist nicht zulässig, desgleichen sind keine vollflächigen Fassadenbeschriftungen zulässig.
- (7) Betriebsaufschriften sind künstlerisch zu gestalten und mit der Baubehörde abzuklären.

§ 10

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die Nutzung der in der Bebauungszone 1 entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen hat im Rahmen der Widmung Bauland Reines Kurgebiet als Hotel zu erfolgen. Das Hotel ist mit folgenden Ausstattungsmerkmalen auszuführen: Rezeption und Lobby im Hotel, Restaurant und Housekeeping.
- (2) In der Bebauungszone 1 ist eine Wohnnutzung oder Zweitwohnsitznutzung dezidiert ausgeschlossen.
- (3) Die touristische Nutzung in der Bebauungszone 1 darf weder durch mehrere Betreiber noch außerhalb eines Hotels erfolgen, davon ausgenommen ist der Gastronomiebereich. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über die den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen sind nicht zulässig.

- (4) Die Nutzung der in der Bebauungszone 2 entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen hat gemäß der Widmung Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Apartmenthaus zu erfolgen.
- (5) Innerhalb des Planungsraumes dürfen für jedes gewerbliche Bett maximal 0,3831 Freizeitwohnsitzbetten in der Apartmentanlage Bebauungszone 2 errichtet werden.

4. Abschnitt- Schlussbestimmungen

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der rechtskräftige Bebauungsplan „Kurgebiet Pörtschach Westbucht“ Zahl: 610-1/2005-1 der Gemeinde Pörtschach am Wörther See außer Kraft.
- (3) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Anlage Prüller - Pörtschach“ vom 5. Juli 2010, Zahl: 610-1/2010-1, außer Kraft.

Die Bürgermeisterin

Mag. Silvia Häusl-Benz

Anlagen:

Umwidmungsplan Prüller vom 14.12.2022 (M 1:1000)

Teilbebauungsplan Prüller vom 14.12.2022 (M 1:1000)

Angeschlagen am: 21.06.2023

Abgenommen am:

