

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Techelsberg am Wörther See vom 10. April 2025, Zahl: 162/7/2024-III, mit welcher der Teilbebauungsplan

„WERZER - WALLERWIRT“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 55/2024, wird verordnet:

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Verordnungstext vom 01.04.2025
- b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0435-034 vom 01.04.2025
- c) Der Koordinatenplan (Anlage 2), Plan-Nr. 0435-034-01 vom 01.04.2025
- d) Der Erläuterungsbericht vom 10.10.2024

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 152/2, 153/2, 156/2, 156/3, 156/4, 158, 1025/24, 1025/25, 1025/26, 1025/109, und für Teilflächen der Parzellen Nr. 151/5, 159/2 und 1046/1, alle KG Tibitsch (72185), im Ausmaß von ca. 16.012 m².

Mindestgröße eines Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt für den
 - Bebauungsbereich A: 8.000 m²
 - Bebauungsbereich B: 3.000 m²
 - Bebauungsbereich C: 1.000 m²
- (2) Mehrere Grundstücke, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden. Als Überbauung der Grundstücksgrenze gilt auch ein unterirdisches Bauwerk.
- (3) Nicht überbaute Grundstücke innerhalb des Planungsraumes, die für die GFZ-Berechnung herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.
- (4) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen, wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren und ähnliches. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe aller Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die Geschoßflächenzahl ist im
Bebauungsbereich A und C mit 1,00 und im
Bebauungsbereich B mit 1,20
festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (3) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe aller geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller oberirdischen Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) entsprechend den Regeln der ÖNORM B 1800 idgF.
 - a) Die Tiefgarage, Carports (mit mind. zwei gänzlich offenen Seiten), Überdachungen/Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten und des Anlieferungsbereiches sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, Balkone, Terrassen, Pavillons, Schächte zur Belüftung und Belichtung, Fluchttreppen, Sonnenschutz, u. Ä. sind nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
 - b) Garagenobjekte, Nebengebäude, Pavillons etc. werden für die Ausnutzungsberechnung nicht berücksichtigt, sofern deren zusammenhängende verbaute Fläche eine Größenordnung von 40 m² nicht überschreitet. Ab dieser Größenordnung wird die dieses Ausmaß überschreitende Fläche für die Ausnutzungsberechnung herangezogen.
 - c) Untergeschoße und Tiefgaragen sind nur dann in die GFZ einzurechnen, wenn die Rohdeckenoberkante an einem Punkt mehr als 1,50 m über das angrenzende projektierte Gelände herausragt, hievon ausgenommen ist der Bereich der Tiefgarageneinfahrt oder -zugänge.
- (4) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafostationen, Wasserversorgungsanlagen u. Ä.), sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird für den
 - Bebauungsbereich A: die offene und halboffene
 - Bebauungsbereich B: die offene und halboffene
 - Bebauungsbereich C: die offeneBauweise festgelegt.

Geschoßanzahl

- (1) Die maximal zulässige Geschoßanzahl ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, deren Rohdeckenoberkante an einem Punkt mehr als 1,50 m über das angrenzende projektierte Gelände hinausragt. Bei Tiefgaragen oder Kellergeschoßen sind Einfahrten oder Außenstiegen davon ausgenommen.
- (3) Als Regelgeschoßhöhe wird eine Gesamtkonstruktionshöhe von maximal 3,50 m angenommen (lichte Höhe zzgl. Konstruktionshöhe der darüberliegenden Decke). Ausgenommen davon sind bei einer Hotelnutzung die Funktionsbereiche wie Gastronomie, Rezeption, Wellness etc., die eine größere Geschoßhöhe erfordern. Hier ist eine Geschoßhöhe bis max. 5,0 m zulässig.
- (4) Im Bebauungsbereich B wird die maximale Gebäudehöhe im Baufeld mit maximal eingeschößiger Bebauung mit max. +445,80 m.ü.A. festgelegt.
- (5) Im Bebauungsbereich B wird die maximale Gebäudehöhe im Baufeld mit maximal fünfgeschoßiger Bebauung mit max. +460,80 m.ü.A. festgelegt.
- (6) Im Bebauungsbereich C wird der Höhenbezugspunkt am bestehenden Weg mit +444,50 m.ü.A. festgelegt.
Die max. FBOK des Erdgeschoßes darf +444,50 m.ü.A. nicht überschreiten.
Die maximale Gebäudehöhe inkl. Attikakonstruktion wird für die zweigeschossige Bebauung mit +451,50 m.ü.A., für die dreigeschossige Bebauung mit +455,00 m.ü.A. festgelegt.
- (7) Durch das Anbringen untergeordneter Bauteile wie Absturzsicherungen in transparenter Bauweise (durchsichtig) bis zu einer Höhe von max. 1,10 m wird die Geschoßanzahl nicht erhöht.
- (8) Die maximal zulässige Bauhöhe kann für betriebsnotwendige und größtmäßig untergeordnete Anlagen (Lichtkuppel, Klima- und Photovoltaikanlagen u. Ä.) um maximal 1,50 m erhöht werden, sofern sie innerhalb einer vertikalen 45°-Linie ab Kante Attika positioniert werden. Die Erhöhung für Lifttürme und Vertikalerschließungen ist von der Rückversetzung ausgenommen.

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind Gebäude und bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z. B. Stützmauern, Swimmingpool usw.), bauliche Anlagen zur Höhenüberwindung (z. B. Geländestiegen etc.) sowie untergeordnete Baulichkeiten wie z. B. Vordächer, Geländestiegen, Überdachungen und Einhausungen

von untergeordneten Treppen, Tiefgaragenzufahrten, Beschattungskonstruktionen, Müllsammel-stellen, Trafos, Belüftungsschächte usw.).

- (3) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht dagegenstehen.
- (4) Im Bebauungsbereich C (ausgenommen des Bereiches $\rightarrow V_3$) dürfen Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer u. Ä. die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 2,00 m überragen. In allen anderen Bebauungsbereichen sowie dem Bereich $\rightarrow V_3$ endet das Gebäude (inkl. Dachvorsprünge, Balkone etc.) an der Baulinie.
- (5) Garagen, Wirtschaftsgebäude und sonstige Nebengebäude sowie überdachte Stellplätze können mit einer maximalen Länge von 10,0 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m über dem angrenzenden Gelände außerhalb der Baulinie und an die Nachbargrenze herangebaut werden, wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.
- (6) Carports (CP) können außerhalb der Baulinie errichtet werden (siehe zeichnerische Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan). Diese sind mit einem begrünten Dach auszuführen.

Art der Nutzung

- (1) Für jenen Bereich des Planungsraumes, welcher im Flächenwidmungsplan als „Bauland - Reines Kurgebiet“ festgelegt ist, wird die Nutzung entsprechend § 19 Abs. 2 des Ktn. Raumordnungsgesetzes - K-ROG 2021 idgF. - mit Gast- und Beherbergungsbetrieben (gewerblich touristische Nutzung) festgelegt.
- (2) Innerhalb der Widmung „Bauland - Reines Kurgebiet“ ist die Errichtung von Freizeitwohnsitzen und Apartments im Sinne des § 30 Abs. 1 bis 3 des K-ROG 2021 idgF. dezidiert ausgeschlossen.
- (3) Für jenen Bereich des Planungsraumes, welcher im Flächenwidmungsplan als „Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Appartementhaus“ festgelegt ist, wird die Nutzung entsprechend § 30 Abs. 2 des Ktn. Raumordnungsgesetzes - K-ROG 2021 idgF. - mit Appartementhaus festgelegt.

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 ersichtlich.
- (2) Die notwendige Anzahl von PKW-Stellplätzen ist wie folgt nachzuweisen:
 - a) Wohnungen bis 60 m² 1 Abstellplatz
 - b) Wohnungen über 60 m² 2 Abstellplätze
 - c) Bei Beherbergungs- und Hotelbetrieben pro Fremdenzimmer ein Abstellplatz, zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal-PKW-Abstellplätze

- d) Bei Gaststätten, Restaurants, Kaffees und dergleichen pro 10 m² Gastraumfläche (Sitzterrassen und Gastgärten sind einzubeziehen) ein Abstellplatz, zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal PKW-Abstellplätze. Sollten die erforderliche Anzahl der Parkplätze auf Eigengrund nicht vorhanden sein, können Fremdf Flächen herangezogen werden, sofern gegenüber der Baubehörde ein entsprechender Nachweis (Vertrag, Vereinbarung etc.) über deren Benützung als Parkfläche vorgelegt werden kann.
 - e) für Pensionsbetriebe und ähnliche Betriebe, bei welchen Gasträume nur für eigene Gäste vorgesehen sind, wird die zusätzliche Forderung von Parkplätzen je 10 m² Gastraumfläche nicht gestellt.
 - f) Die in dieser Verordnung geforderte Anzahl von Parkplätzen gilt für die Errichtung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie die Veränderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, durch welche eine Vermehrung von Parkplätzen erforderlich wird.
 - g) Alle Parkplätze und Abstellflächen müssen bei voller Auslastung erreicht und wieder verlassen werden können.
- (3) Im Bebauungsbereich C sind mindestens 30 % der Stellplätze in einer Tief- oder Hochgarage nachzuweisen.

Grünflächen

- (1) Mindestens 30 % der Grundstücksflächen - bezogen auf den gesamten Wirkungsbereich dieses Teilbebauungsplanes - sind als Grünfläche aus-zuführen.
- (2) Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind. Wasserflächen und extensiv begrünte Dächer und Fassaden sind möglich bzw. zulässig und können in die Berechnung mit 50 % ihrer Fläche miteinbezogen werden.
- (3) Als Nachweis für eine ansprechende Gesamteingrünung des Areals ist mit besonderem Augenmerk hinsichtlich räumlich wirksamer Laubbäume eine fachlich qualifizierte Grünraumplanung im Bauverfahren vorzulegen.

Äußere Gestaltung

- (1) Das fünfte Obergeschoß des Bebauungsbereiches B ist vom Bestand differenziert zu gestalten. Die Fassade ist im Material Holz auszuführen.
- (2) Bei Neugestaltungen im Bestand von Fassaden ist generell Holz im überwiegenden Anteil zu verwenden, insbesondere jedoch an der seeseitigen Fassade. Es ist ein Fassadengestaltungskonzept zu erbringen.
- (3) Im Bebauungsbereich C ist auf ein reduziertes Erscheinungsbild und die Verwendung der Materialität Holz zu achten.
- (4) Im Bebauungsbereich B sind im markierten Bereich ($\rightarrow V_1$), wie in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 ersichtlich, im obersten Geschoss Überdachungen zulässig.

- (5) Im Bebauungsbereich B sind im markierten Bereich ($\rightarrow V_2$), wie in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 ersichtlich, im obersten Geschoss Sonnenschutzkonstruktionen, Pergolen oder Ähnliches nicht zulässig.
- (6) Im Bebauungsbereich C sind im markierten Bereich ($\rightarrow V_3$), wie in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 ersichtlich, im obersten Geschoss Terrassen, Vordächer, Sonnenschutzkonstruktionen, Pergolen oder Ähnliches nicht zulässig.
- (7) Im Bebauungsbereich C sind im markierten Bereich ($\rightarrow V_4$), wie in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 ersichtlich, entlang des Zufahrtsweges Geländeänderungen als natürliche Böschung auszuführen bzw. technisch erforderliche Sicherungsmaßnahmen natürlich begrünt zu gestalten.
- (8) Im Bebauungsbereich B darf im markierten Bereich (VD) für die Hotelzufahrt eine die Baulinie überragende Überdachung errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden und die praktische Nutzbarkeit der Durchfahrt weiterhin gegeben bleibt.
- (9) Die detaillierte Ausformung der Fassadengestaltung und Materialbestimmung ist im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens mit der Ortsbildpflegekommission abzustimmen.

Inkrafttreten / Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Techelsberg am Wörther See in Kraft.

Der Bürgermeister

Johann Koban