



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Bad Kleinkirchheim vom 29.04.2022, Zahl 031-02/2/2021, mit welcher der Teilbebauungsplan

„HOTEL PRÄGANT“

erlassen wird

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 schriftliche Verordnungstext vom 17.02.2022
 - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0601-034 vom 10.02.2022
 - c) Der Erläuterungsbericht vom 17.02.2022

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 821 und 824/5, beide KG Kleinkirchheim (73204), mit einer Gesamtfläche von ca. 5.420 m².

§ 3

Mindestgröße des Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt 3.000 m²:
- (2) 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.
- (3) Mehrere Grundstücke, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 4

Bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes

- (1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 - Rechtsplan festgelegt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung des Baugrundstückes wird festgelegt durch die Geschößflächenzahl (GFZ): Das ist jene Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschößfläche durch die Fläche des Baugrundstückes (Nettogrundstücksfläche) ergibt.

Als Nettogrundstücksfläche gilt die innerhalb des Baugrundstückes (Bruttogrundstücksfläche) als Bauland festgelegte Grundfläche.

- (3) Die Bruttogeschößfläche ist die Summe der Flächen eines jeden Geschößes und errechnet sich wie folgt:
 - Bei oberirdischen Geschößen durch die Messung von Außenmauer (äußerste Begrenzung) zu Außenmauer (äußerste Begrenzung), wobei die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien, Terrassen, Stellplatzflächen oder sonstige fünfseitig umschlossene Bereiche miteingerechnet werden müssen.

Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände (z. B. Balkon) sowie Sonnenschutzdächer brauchen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Garagen, Nebengebäude und weitere ähnliche Gebäude sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung zu berücksichtigen.

- Bei Kellergeschößen bzw. Geschößen in Hanglage wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung miteingerechnet, der mehr als die halbe Geschößhöhe über das angrenzende bestehende Urgelände zu liegen kommt.

- Das Dachgeschoß, ausgenommen Dachräume/Spitzböden, wird als Vollgeschoß in der GFZ berücksichtigt, wenn die geforderte Raumhöhe gemäß geltenden Bauvorschriften erreicht wird.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Hauptgebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze des Nachbarn herangebaut werden.

§ 6

Anzahl der Geschoße, maximale Bauhöhe

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude wird durch die Geschoßanzahl und die Bauhöhe festgelegt.
- (2) Die Anzahl der maximal zulässigen Geschoße und die maximale Bauhöhe sind in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 - Rechtsplan festgelegt.
- (3) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die an einer Stelle mehr als die Hälfte ihrer geplanten Geschoßhöhe über das angrenzende bestehende Urgelände herausragen.
- (4) Eine Überschreitung der maximalen Bauhöhe ist nur bei betriebsnotwendigen Einrichtungen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht verletzt werden.
- (5) An der südlichen Grenze des Planungsraumes zum Grundstück 819/2 (KG 73204) wird die bestehende Traufhöhe als max. Traufhöhe fixiert. Eine Überschreitung der Höhe ist nur im technisch erforderlichen Maß für wärmetechnische oder statische Sanierungen bis max. 20 cm zulässig. Die bestehende Dachneigung wird mit max. 20° fixiert.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 - Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (2) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Loggien, Wetterdächer u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,30 m überragen.

- (3) Balkone dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,30 m überragen, es sei denn, die Baulinie unterschreitet den Mindestgrenzabstand von 3,0 m.
- (4) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind Gebäude und bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z. B. Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Lärmschutzwände, Pools usw.) sowie untergeordnete Baulichkeiten wie z. B. eingeschossige, witterungsgeschützte Verbindungsgänge, Vordächer, Überdachungen und Einhausungen von Treppen, (Tiefgaragen-)Zufahrten, Beschattungsstrukturen, Müllsammelstellen, Werbepylone, Trafos Belüftungsschächte usw.).

§ 8

Dachform, Dachneigung

- (1) Als Dachform für das Hauptgebäude ist das Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf maximal 30° erreichen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Planungsraum wird über das kommunale Wegenetz (Kirchheimer Weg) erschlossen.
- (2) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (3) Die notwendige Anzahl von Stellplätzen ist gemäß den Vorgaben des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Bad Kleinkirchheim in der geltenden Fassung nachzuweisen.
Für Beherbergungsbetriebe ist mindestens $\frac{1}{2}$ Stellplatz pro Gäste- und Personalbett nachzuweisen. Die dafür notwendigen Flächen sind entweder am Baugrundstück oder im Umkreis von 200 m vertraglich nachgewiesen zur Verfügung zu stellen.

§ 10

Art der Nutzung

- (1) Die Art der Nutzung ist für ein gewerblich betriebenes Hotel samt Wellnessbereich und dazugehörigen Dienstleistungen bestimmt. Es sind keine Freizeitwohnsitzbetten zulässig.

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft. Der Teilbebauungsplan wurde mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 20. September 2022 zu 03-Ro-7-2/5-2022 aufsichtsbehördlich genehmigt.
- (2) Die Bestimmungen und Begriffsdefinitionen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Bad Kleinkirchheim in der geltenden Fassung bleiben aufrecht, sofern sie nicht in der vorliegenden Verordnung anders geregelt sind.

Der Bürgermeister

KommR Matthias Krenn

Stand: 17.02.2022