



## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Gemeinde Bad Kleinkirchheim vom 11.03.2022, Zahl 031-2/3/2021, mit welcher der Teilbebauungsplan

### **„HOTEL SPORTALM“**

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 07.10.2021
  - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0601-035 vom 07.10.2021
  - c) Der Erläuterungsbericht vom 07.10.2021

#### **§ 2**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für Teilflächen der Parzellen Nr. 817/17 und 817/18, beide KG Kleinkirchheim (73204), mit einer Gesamtfläche von 1.651 m<sup>2</sup>.

### **§ 3**

#### **Mindestgröße des Baugrundstückes**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 500 m<sup>2</sup>.
- (2) Das Baugrundstück ist die auf das spezifische Bauvorhaben zuordenbare zusammenhängende Grundstücksfläche der Parzellen Nr. 817/17 und 817/18, beide KG Kleinkirchheim (73204).
- (3) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem 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 Geschoßflächenzahl (GFZ). Das ist jene Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschoßfläche durch die Fläche des Baugrundstückes ergibt.
- (3) Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen eines jeden Geschoßes und errechnet sich wie folgt:
  - Bei oberirdischen Geschoßen 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 Kellergeschoßen bzw. Geschoßen in Hanglage wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung miteingerechnet, der mehr als die halbe Geschoßhöhe 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 und die halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Hauptgebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze des Nachbarn herangebaut werden.
- (3) Die halboffene Bebauungsweise gilt, wenn freistehende Gebäude an einer Grundgrenze eine bauliche Verbindung zum Nachbargebäude aufweisen (z. B. Doppelhäuser) und zu den restlichen Grundgrenzen die Abstandsvorschriften eingehalten werden.

## **§ 6**

### **Anzahl der Geschoße**

- (1) Die Anzahl der maximal zulässigen Geschoße ist in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 - Rechtsplan festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die an einer Stelle mehr als die Hälfte ihrer geplanten Geschoßhöhe über das angrenzende bestehende Urgelände herausragen.

## **§ 7**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 - Rechtsplan festgelegt.
- (2) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Loggien, Wetterdächer u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,30 m überragen.
- (3) Bei unter dem Bestandsgelände liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden.

## **§ 8**

### **Dachform, Dachneigung**

- (1) Als Dachform für Hauptgebäude ist das Satteldach zulässig.

## **§ 9**

### **Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Der Planungsraum wird über das kommunale Wegenetz (Enzianstraße) 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) Innerhalb des Baugrundstückes ist für die Hotelnutzung mindestens ½ Stellplatz pro Gäste- und Personalbett nachzuweisen.

## **§ 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 14. September 2022 zu 03-Ro-7-2/4-2022 aufsichtsbehördlich genehmigt.

Der Bürgermeister

KommR Matthias Krenn

angeschlagen am: 17.12.2021  
abgenommen am: 14.01.2022

Stand: 07.10.2021

