
VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom 27.04.2023, Zl. 031-3/VO-01/2023, mit welcher der Teilbebauungsplan

„SEEPROMENADE - HOTEL KOLLERS - 1. REVISION“

erlassen wird

Die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See bleiben aufrecht, sofern sie nicht in der vorliegenden Verordnung anders geregelt sind.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 12.01.2023
 - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0634-0362 vom 12.01.2023
 - c) Der Erläuterungsbericht vom 12.01.2023

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. .101, 194/1,195/4, 195/3, 195/5, 195/8, der KG Seeboden (73212) mit einer Gesamtfläche von 7.666 m².

§ 3

Mindestgröße des Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes wird in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung Rechtsplan (Anlage 1) ersichtlich gemacht.
- (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 gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und wenn deren Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschosflächen zur Baugrundstücksgröße, angegeben.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) dargestellt und wird im Bebauungsbereich I mit 1,50 und im Bebauungsbereich II mit 0,60 festgelegt.
- (3) Die Bruttogeschosfläche ist die Summe der Flächen eines jeden Geschos 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.
 - Oberirdische Garagen, Nebengebäude und weitere ähnliche Gebäude sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung zu berücksichtigen.
 - Bei Tiefgeschossen 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 in der GFZ berücksichtigt, wenn die geforderte Raumhöhe gemäß geltenden Bauvorschriften erreicht wird.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.
- (2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Hauptgebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze des Nachbarn herangebaut werden.
- (3) Die halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze aneinandergelagert, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

§ 6

Anzahl der Geschosse

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude wird durch die Geschossanzahl festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) ersichtlich.
- (2) Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Ansichtsfläche aus dem angrenzend projektierten Gelände ragen.
- (3) Die maximal zulässige Bauhöhe kann für betriebsnotwendige und größenmäßig untergeordnete Anlagen (Lichtkuppel, Lifttürme, Vertikalerschließungen, Klimaanlage, Photovoltaikanlagen u. Ä.) um maximal 1,50 m erhöht werden. Diese sind um 2,0 m zurückversetzt vom äußeren Rand der Attika oder Traufenlinie zu errichten.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien werden geschosßbezogen festgelegt und sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 ersichtlich.
- (2) 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. eingeschosßige, witterungsgeschützte Verbindungsgänge, Vordächer, Überdachungen und Einhausungen von Treppen, (Tiefgaragen-)Zufahrten, Beschattungskonstruktionen, Müllsammelstellen, Werbepylone, Trafos, Belüftungsschächte usw.).

- (3) Garagen, Carports sowie sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe von max. 3,0 m (max. Firsthöhe bei den Dachformen Satteldach, Walmdach oder Pultdach 3,50 m) dürfen bis zu einer summierten Länge von max. 8,0 m an Nachbargrundstücke herangebaut werden.
- (4) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,50 m überragen.
- (5) Bei unter Terrain liegenden Gebäudeteilen kann die Baulinie überschritten werden, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht dagegenstehen.
- (6) Eine Überschreitung der Baulinie ist nur im technisch erforderlichen Maß für wärmetechnische oder statische Sanierung bis max. 20 cm zulässig.
- (7) Die seitliche Baulinie zu öffentlichen Straßen und öffentlichen Flächen hat mindestens 1,0 m für Garagen und bauliche Anlagen, die keine Aufenthaltsräume enthalten und nicht der Bewohnung dienende Zubauten und Nebengebäude, zu betragen.

§ 8

Dachform

- (1) Als Hauptdachform wird das Flachdach, das Sattel- und Walmdach festgelegt. Untergeordnete bauliche Anlagen (Carports, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Garagen etc.) können auch andere Dachformen aufweisen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) 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.
- (2) Für den Beherbergungsbetrieb ist pro Gäste- und Personalbett mindestens ½ PKW-Stellplatz im Planungsgebiet vorzusehen. 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 im Bebauungsbereich I für ein gewerblich betriebenes Hotel samt Wellnessbereich und dazugehörigen Dienstleistungen bestimmt. Es

sind keine Freizeitwohnsitzbetten zulässig. Die detaillierte Zuordnung ist den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) zu entnehmen.

- (2) Die Art der Nutzung ist im Bebauungsbereich II für die gewerblich touristische Nutzung und die Wohnnutzung bestimmt. Es sind keine Freizeitwohnsitzbetten zulässig. Die detaillierte Zuordnung ist den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) zu entnehmen.

§ 11

Grünanlagen

- (1) Alle Flächen, die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mindestens jedoch 20 Prozent der Grundstücksfläche.
- (2) Grünflächen in Form von Intensivbegrünungen oder Extensivbegrünungen können in den Flächenanteil laut Abs. 1 miteinbezogen werden.

§ 12

Inkrafttreten / Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung Teilbebauungsplan „Seepromenade/Koller“ vom 20.10.1993, GZ 031-4/1993, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau vom 24.11.1993, Zl. 5119/5/93, sowie die Änderungsverordnung vom 20.12.1996, GZ 031-2/1996, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau vom 03.02.1997, Zl. 4748/4/96, und die Änderungsverordnung vom 22.12.2000, GZ. 031-2/2000, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau vom 05.03.2001, Zl. 344/3/01, außer Kraft.

Der Bürgermeister
Thomas Schäfer