

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See vom 08.07.2026,

Zahl: 131-2/21/2025, mit der der Teilbebauungsplan „HOTELRESORT FEUERBERG II“ durch den Teilbebauungsplan „HOTELRESORT FEUERBERG – R.2025“ ersetzt wird

Aufgrund der §§ 48, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 47/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

Die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Hotelresort Feuerberg II“ Zl. 031-2/3/2018 vom 16.10.2018, wird wie folgt neu gefasst:

§ 1 - Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 694/57 (574 m²), 694/65 (8486 m²) und für Teilflächen der Parzellen Nr. 694/60 (ca. 31.363 m²), 694/3 (ca. 578 m²), 694/4 (ca. 206 m²), 694/5 (ca. 5.981 m²), 694/6 (ca. 3.842 m²), 694/10 (ca. 179 m²), alle KG 72324 Ossiachberg, mit einer Gesamtfläche von 51.209 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die planlichen Darstellungen im Plan 01 Teilbebauungsplan über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 2 - Mindestgröße eines Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird folgend festgelegt:
 - Bebauungsbereiche 1 und 2: 2.000 m²
 - Bebauungsbereich 3: 500 m²

- (2) Als Baugrundstück gilt ein Grundstück bzw. eine Teilfläche eines Grundstückes, das innerhalb des Planungsraumes bzw. innerhalb eines festgelegten Bebauungsbereiches als Bauland gewidmet oder mit einer spezifischen Grünlandwidmung versehen ist.
- (3) Bei einer Überbauung von Grundstücksgrenzen innerhalb eines Bebauungsbereiches gelten mehrere (Teil-)Grundstücke als ein Baugrundstück.

§ 3 - Bebauungsweise

Die Bebauungsweise ist wie folgt festgelegt:

- Bebauungsbereiche 1 und 2: offen und halboffen
- Bebauungsbereich 3: offen

§ 4 - Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) definiert und wie folgt festgelegt:

- Bebauungsbereich 1: 0,80

Für die Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche des Bebauungsbereiches 1 in der Größe von 29.437m² maßgeblich.

- Bebauungsbereich 2: 0,60

Für die Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche des Bebauungsbereiches 2 in der Größe von 18.355m² maßgeblich.

- Bebauungsbereich 3: 0,30

Für die Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche des Bebauungsbereiches 3 in der Größe von 3.417m² maßgeblich.

- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist der Wert aus der Brutto-Geschoßfläche der entstehenden und der bestehenden Gebäude auf einem Baugrundstück geteilt durch die Fläche des Baugrundstückes.

- (3) Die Bruttogeschosßfläche ist die Summe der Flächen je Geschoß. Die Berechnung der Flächen je Geschoß erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie mit Einbeziehung der Grundflächen von Loggien, geschlossenen Laubengängen und ähnlicher zumindest fünfseitig umschlossener Gebäude bzw. Gebäudeteile.
- (4) Bei Keller- und Tiefgeschoßen sind jene Räume samt ihren Umfassungswänden in die Brutto-Geschosßfläche einzurechnen, die – gemessen von der fertigen Oberkante des darüberliegenden Fußbodenniveaus – mehr als 1,50 m aus dem unmittelbar an den Baukörper im Fassadenbereich anschließenden projektierten Gelände herausragen.
- (5) Bei Dachgeschoßausbauten ist jener Teil der Geschosßfläche in die Berechnung einzubeziehen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt. Räume für haustechnische Zwecke im Dachgeschoss sind nicht in die GFZ einzurechnen.
- (6) Nebengebäude, Garagen und fünfseitig eingehauste Carports sind in die Berechnung der Geschosßflächen einzubeziehen. Sie können dann bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert und begrünt sowie von der technischen Ausführung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche zumindest auf einer Seite nicht mehr als 1,5 m über dem anschließenden projektierten Gelände liegt.
- (7) Räume in Tiefgeschoßen ohne natürliche Belichtung, die als Baukörper nicht nach außen in Erscheinung treten, zählen nicht zur anrechnungspflichtigen Bruttogeschosßfläche.

§ 5 - Maximale Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Gebäude wird durch die maximal zulässige Bauhöhe bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Bauhöhe wird als Höchsthöhe (Firstoberkante) über Referenzpunkt (Bebauungsbereich 1) oder über dem anschließenden projektierten Gelände bestimmt.
- (3) Der Referenzpunkt für die Berechnung der maximal zulässigen Bauhöhe (+/-0,00) im Bebauungsbereich 1 befindet sich in der Eingangshalle des Hotelresorts an der Nordostseite des Gebäudes und ist mit 1.769,57 m ü.A. definiert.
- (4) Die maximale Bauhöhe ist in der zeichnerischen Darstellung (Plan 01) ersichtlich und wird wie folgt festgelegt:
 - Bebauungsbereich 1: max. Bauhöhe: -6,0 m bis 20,0 m zum Referenzpunkt

- Bebauungsbereich 2: max. Bauhöhe: 12,5 m vom projektierten Gelände
 - Bebauungsbereich 3: max. Bauhöhe: 12,0 m vom projektierten Gelände
- (5) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (4) dürfen technische Aufbauten wie Klima- oder Lüftungsanlagen, Filter- oder Rauchabzugsanlagen u.ä. die festgelegte maximale Bauhöhe überschreiten.
- (6) Innerhalb des Baulinienpolygons mit einer maximalen Bauhöhe von 20,0 m im Bebauungsbereich 1 ist das oberste Geschöß, nordöstlich der festgelegten Achse (laut Plan 01), als Penthouse auszuführen.
- (7) Das Penthouse ist an mindestens zwei Baukörperseiten gegenüber dem darunterliegenden Baukörper jeweils zurückversetzt auszuführen. Der Rücksprung hat entlang der gesamten Länge der jeweiligen Baukörperseiten – gemessen ab Achse gemäß Plan 01 – mindestens 1,5 Meter von der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschößes zu betragen. In den dadurch entstehenden Lichtraum dürfen Balkonbrüstungen, Vordächer und dem Brandschutz dienende Anlagenteile hineinragen.

§ 6 - Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Plan 01) festgelegt.
- (2) Im Bebauungsbereich 1 werden die Baufelder durch Baulinien definiert und mit jeweils maximal zulässigen Bauhöhen festgelegt.
- (3) Flugdächer, Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Tiefgaragenabfahrten sowie bauliche Anlagen zur Außenraumgestaltung (Stellplätze, Stiegen, Verbindungsgänge, Verbindungsbrücken, Stützmauern, Terrassen usw.) dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden.

§ 7 – Dachform / Fassadengestaltung

- (1) Zulässig sind folgende Hauptdachformen:

a) Bebauungsbereich 1:

- Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 35°

- Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15°
- nach außen entwässerte Flachdächer mit einer Dachneigung unter 5°
- Kuppeldächer

b) Bebauungsbereich 2:

- Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15°
- nach außen entwässerte Flachdächer mit einer Dachneigung unter 5°

• **c) Bebauungsbereich 3:**

- Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 15° bis 35°
- Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 15°
- nach außen entwässerndes Flachdach mit einer Dachneigung unter 5°

- (2) Bei der Errichtung von Nebengebäuden in halboffener Bauweise sind Dachform, Dachneigung sowie das verwendete Dachdeckungsmaterial aufeinander abzustimmen, um ein harmonisches Erscheinungsbild sicherzustellen.
- (3) Die Fassadengestaltung hat sich am bestehenden Gebäudebestand zu orientieren, der durch eine Kombination aus Mauerwerk, Naturstein und Holzverkleidungen geprägt ist. Ergänzend können auch neuartige Materialien eingesetzt werden, sofern sie die gestalterische Einheit des Bestands unterstützen und eine harmonische Wirkung erzielen.

§ 8 - Verkehrsflächen

- (1) Das Planungsgebiet wird verkehrstechnisch über die Gerlitzstraße erschlossen.
- (2) Bei Grundteilungen im Wirkungsbereich dieser Verordnung hat die Breite der Verkehrsfläche im Hinblick auf zu erwartende Einschnitte und Böschungen mindestens 7,50 m zu betragen.
- (3) Bei Stichstraßen ist an deren Ende ein Umkehrplatz mit einer Mindestbreite von 12,00 m im Ausmaß von mindestens 180 m² herzustellen.
- (4) Wenn die Errichtung von Gehwegen in Verbindung von Verkehrsflächen notwendig ist, ist dafür ein 2,00 m breiter Streifen der Verkehrsflächenbreite lt. Abs.2 zuzurechnen.

- (5) Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder Einschnitten erfolgen muss, sind die jeweils erforderlichen Böschungen der Straßenbreite hinzuzurechnen.
- (6) Pro Gästezimmer ist ein PKW-Stellplatz herzustellen. Die Errichtung der Stellplätze in einer Tiefgarage ist vorrangig anzustreben.
- (7) Für das Personal ist für jeweils 3 Beschäftigte ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
- (8) Können Stellplätze nicht direkt am Standort der Einrichtung errichtet werden, sind sie in maximal 200,0 m Entfernung zum Betrieb nachzuweisen. Der Nachweis ist in Form eines im Grundbuch gesicherten Nutzungsvertrags zu erbringen, sofern es sich nicht um Eigentum handelt.

3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 9 - Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Hotelresort Feuerberg II“ Zl. 031-2/3/2018 vom 16.10.2018 außer Kraft.

Der Bürgermeister

Georg Kavalár

Bodensdorf, 08.07.2026