



**STADTGEMEINDE
HERMAGOR - PRESSEGGER SEE**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

„HOTEL SEEROSE“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 - 51 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr.: 782/2, 782/8 und .239
sowie Teilflächen der Parzellen Nr.: 782/5, 801 und 2488/1
alle KG Nampolach (75012)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT
FÜR GEOGRAPHIE

JULI 2023

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See vom 27.06.2024, Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 14.10.2024, Zahl: RO-48-3809/2024-64, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„HOTEL SEEROSE“

erlassen wird

Soweit in diesem Teilbebauungsplan Regelungen nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See vom 01.06.2012, Zahl: 610-01/07-2012, subsidiär.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Verordnungstext vom 06.07.2023
- b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 22) vom 13.04.2023
- c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0305-0339 vom 06.07.2023
- d) Der Koordinatenplan (Anlage 3), Plan-Nr. 0305-0339-01 vom 06.07.2023
- e) Der Erläuterungsbericht vom 01.03.2023

§2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für Parzellen Nr. 782/2, 782/8, .239 sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 782/5, 801 und 2488/1, alle KG Nampolach (75012), im Ausmaß von ca. 10.258 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See wird folgend geändert:

1a/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 782/2 und 801, KG Nampolach, von bisher „Bauland – Kurgebiet“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 1.567 m².

1b/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 801, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – nicht allg. zugängl. Parkanlage (Privatpark)“ im Ausmaß von ca. 513 m².

1c/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 801 und 782/5, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 272 m².

1d/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 2488/1, KG Nampolach, von bisher „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 170 m².

1e/2023

Umwidmung der Parzelle Nr. .239 und Teilflächen der Parzellen Nr. 782/5 und 801, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ im Ausmaß von ca. 730 m².

1f/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 782/2 und 2488/1, KG Nampolach, von bisher „Verkehrsfläche – Parkplatz“ in „Grünland – Carport“ im Ausmaß von ca. 353 m².

1g/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Verkehrsfläche – Parkplatz“ in „Grünland – Erholungsfläche“ im Ausmaß von ca. 132 m².

1h/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 782/2 und 2488/1, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Erholungsfläche“ in „Grünland – Carport“ im Ausmaß von ca. 191 m².

1i/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – Erholungsfläche“ im Ausmaß von ca. 28 m².

1k/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Kabinenbau“ in „Grünland – Erholungsfläche“ im Ausmaß von ca. 18 m².

1l/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Bauland – Kurgelände“ in „Grünland – Erholungsfläche“ im Ausmaß von ca. 87 m².

1m/2023

Umwidmung einer Teilflächen der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Erholungsfläche“ in „Bauland – Reines Kurgelände“ im Ausmaß von ca. 114 m².

1n/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Erholungsfläche“ in „Grünland – Kabinenbau“ im Ausmaß von ca. 129 m².

1o/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Liegewiese“ in „Grünland – Bad“ im Ausmaß von ca. 34 m².

1p/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Erholungsfläche“ in „Grünland – Bad“ im Ausmaß von ca. 94 m².

1q/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Liegewiese“ in „Grünland – Kabinenbau“ im Ausmaß von ca. 21 m².

1r/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 782/5 und 2488/1, KG Nampolach, von bisher „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Grünland – Carport“ im Ausmaß von ca. 289 m².

1s/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/5, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – Carport“ im Ausmaß von ca. 649 m².

1t/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Bauland – Kurgelände“ in „Grünland – Carport“ im Ausmaß von ca. 48 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§4

Mindestgröße eines Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 6.000 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.

§5

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des gewidmeten Baulandes und spezifischen Grünlandes, wird mit 0,50 festgelegt.
- (3) Die Summe der Geschoßflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschoße, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundfläche aller Loggien.
 - a) Keller- und Tiefgeschoße sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Deckenoberkante mehr als 1,00 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt.
 - b) Bei ausgebauten Dachgeschoßen (gem. § 17 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften idgF. - K-BV) ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt. Dies gilt nur dann, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnen im Sinne der §§ 47 bis 49 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) idgF. gegeben sind.
 - d) Carports und überdachte Hauszugänge (überdachte Flächen, gemessen in Vertikalprojektion) werden nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn sie überwiegend umschlossen sind.
- (4) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. Ä.), sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§7

Geschoßanzahl und maximale Bauhöhe

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude wird durch die Festlegung der absoluten Höhe des Firstes sowie durch die Geschoßanzahl festgelegt und ist in der in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (2) Auf die Geschoßanzahl der Hauptgebäude ist jenes Geschoß anzurechnen, dessen Fußboden über der festgelegten absoluten Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes (EG FBOK) zu liegen kommt. Die absoluten Höhen sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (3) Bei Nebengebäuden sind Geschoße, die mehr als 1,00 m (gemessen ab Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschosses) über das projektierte Gelände herausragen, auf die Geschossanzahl anzurechnen.
- (4) Ein Geschoß mit einer durchschnittlichen Höhe über 3,50 m zählt als zwei Geschoße. Ausgenommen davon ist das Haupthaus mit den Funktionsbereichen wie Gastronomie, Rezeption, Wellness etc., die eine größere Geschoßhöhe erfordern. Hier kann die ideelle Geschoßhöhe überschritten werden.
- (5) Eine Überschreitung der Bauhöhe ist durch das Anbringen untergeordneter Bauteile wie Absturzsicherungen in transparenter Bauweise (z.B. Glas) bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.

§8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Terrassen, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.) oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Sonnenschutzelemente etc.
- (3) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Balkone, Erker, Loggien, Wetterdächer u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,30 m überragen.
- (4) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

§9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) zu entnehmen.
- (2) Es sind PKW-Abstellplätze im Ausmaß der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See in der gültigen Fassung zu errichten.

§10

Art der Nutzung

- (1) Der Planungsraum ist für die Errichtung eines gewerblich betriebenen Tourismusbetriebes und dazugehörigen baulichen Anlagen bestimmt.
- (2) Für den Bereich des mittleren Gebäudetraktes, oberstes Geschoß, ist dezidiert die Nutzung als Restaurant bzw. Gastronomie festgelegt. Es sind für mindestens die Hälfte der Anzahl der Betten des Betriebes Sitzplätze in der Gastronomie nachzuweisen.
- (3) Die Nutzung als Apartmenthaus oder sonstiger Freizeitwohnsitz (Definition laut § 30 K-ROG 2021) ist dezidiert ausgeschlossen.

§11

Dachformen, Dachneigung

- (1) Die zulässigen Dachformen sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 ersichtlich.
- (2) Als Dachform für Hauptgebäude wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° festgelegt.

§12

Bepflanzungs- und Gestaltungsgebot

- (1) Oberirdische Flächen, die nicht zur Errichtung von Gebäuden dienen, werden mit einem Bepflanzungs- und Gestaltungsgebot belegt. Die Flächen sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 ersichtlich.
- (2) Diese Flächen sind als Grünanlage gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen sind überwiegend in sickerfähigen Materialien herzustellen
- (3) Die Dächer von Carports sind zumindest extensiv zu begrünen.
- (4) Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und hochstämmigen, überwiegend heimischen, Laubbäumen zu erfolgen, darüber hinaus ist die Bepflanzung der restlichen Grünflächen mit standortgerechten und überwiegend heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zulässig.

- (5) Für die Außenraumgestaltung ist ein landschaftsräumliches und freiraumplanerisches Gestaltungskonzept vorzulegen. Dies ist von einem dementsprechenden Fachplaner (Landschaftsarchitekt, Freiraumplaner) zu erstellen.

§13

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See in Kraft.

Der Bürgermeister

DI Leopold Astner

Stand: 06.07.2023