



Gemeinde Maria Wörth

Wörthersee Süduferstraße 115, 9081 Reifnitz
Tel: 04273/2050-0, Fax: DW 42, ✉ maria-woerth@ktn.gde.at

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Maria Wörth vom 11. Oktober 2023, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 16.01.2024, Zahl: Ro-74-34511/2023-18, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Vivamayr Neu“ Zahl: 031-2/1/Bgm/2023, erlassen wird

Dieser Teilbebauungsplan ist eine Ergänzung des für das Gebiet der Gemeinde Maria Wörth erlassenen textlichen Bebauungsplanes idgF. Alle Punkte, welche durch diesen Teilbebauungsplan nicht geändert werden, bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 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 08.07.2022
- b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 8) vom 08.02.2022
- c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0419-0310 vom 23.02.2022
- d) Der Koordinatenplan (Anlage 3), Plan-Nr. 0419-0310-1 vom 08.02.2022
- e) Der Erläuterungsbericht vom 15.07.2022

§ 2

Wirkungsbereich

- 1) Diese Verordnung gilt für Parzellen Nr. 15/1, 15/6, 16/5, 16/6 und 16/9 sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 15/5, 510 und 511/1, alle KG Maria Wörth (72141) und für die Parzellen Nr. 70/2 und 70/5, alle KG Reifnitz (72158), im Ausmaß von ca. 10.218 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Wörth wird folgend geändert:

1a/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 15/1, 15/5 und 15/6, KG Maria Wörth, von bisher „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland - Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 22 m².

1b/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 511/1, KG Maria Wörth, von bisher „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ auf Straßenniveau und Bauland - Reines Kurgebiet“ für Untergeschoße und Obergeschoße (mehrgeschoßige Widmung – MW1) im Ausmaß von ca. 58 m².

1c/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 70/2, KG Reifnitz, von bisher „Verkehrsflächen – Parkplatz“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 28 m².

1d/2023

Umwidmung der Parzelle Nr. 16/5, sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 15/6, KG Maria Wörth, von bisher „Bauland – Kurgebiet“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 301 m².

1e/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 510, KG Maria Wörth, von bisher „Bauland – Kurgebiet“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ im Ausmaß von ca. 59 m².

1f/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 15/1 und 15/6, KG Maria Wörth, von bisher „Grünland – Bad“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 16 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße eines Baugrundstückes

- 1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt für den
 - Bebauungsbereich I (Nord): 5.200 m²
 - Bebauungsbereich II (Süd): 4.000 m²
- 2) In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung der festgelegten Mindestgrößen möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Nutzung der betroffenen Flächen gewährleistet ist.
- 3) Mehrere Grundstücke, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden. Als Überbauung der Grundstücksgrenze gilt auch ein unterirdisches Bauwerk.

- 4) Nicht überbaute Grundstücke innerhalb des Planungsraumes, die für die GFZBerechnung herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.
- 5) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen, wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren und ähnliches. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte
- 6) oder sonstige bauliche Anlagen.

§ 5

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- 1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- 2) Die maximal zulässige GFZ beträgt für den

Bebauungsbereich I: 1,21
Bebauungsbereich II: 1,10
- 3) Als Geschosßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die Berechnung der Bruttogeschosßfläche hat entsprechend der ÖNORM B 1800 idGF. zu erfolgen. Beispielsweise sind die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien u. Ä. in die Geschosßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
 - a) Nebengebäude, Loggien u. Ä. sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
 - b) Die Tiefgarage, Überdachungen/Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten und -zugängen sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, Balkone, Terrassen, Pavillons, Schächte zur Belüftung und Belichtung, Fluchtstiegen, Sonnenschutz, vorgehängte Fassadenelemente u. Ä. sind nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
 - c) Die Bruttogeschosßflächen sind zu jenem Teil in die bauliche Ausnutzung einzurechnen, deren Fußbodenoberkante mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt.
- 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 für beide Bebauungsbereiche die offene und die halboffene Bauweise festgelegt.
- 2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- 3) Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

§ 7

Geschoßanzahl und maximale Bauhöhe

- 1) Die Anzahl der maximal zulässigen Geschoße beziehungsweise maximalen Bauhöhe wird in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 festgelegt. Als Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe wird die absolute Höhe von 442,80 m. ü. A. festgelegt.
- 2) Ein für die Geschoßanzahl anrechenbares Geschoß ist ein Geschoß, das entweder zur Gänze über dem projektierten Gelände liegt oder dessen Rohdeckenoberkante an einem Punkt mehr als 1,50 m über das projektierte Gelände herausragt.
- 3) Ein Geschoß mit einer durchschnittlichen Höhe über 3,70 m zählt als zwei Geschoße. Ausgenommen davon ist das Sockelgeschoß. Hier kann die ideelle Geschoßhöhe (für Gastronomie, Rezeption usw.) überschritten werden.
- 4) Nicht als Geschoße gelten Tiefgaragenabfahrten, Stiegenabgänge zu Tiefgeschoßen und dgl.
- 5) Die maximale Bauhöhe (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe) wird in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 festgelegt.
- 6) Die maximal zulässige Bauhöhe kann für Lichtkuppeln, Liftüberfahren oder betriebsnotwendige Anlagen (größtenmäßig untergeordnete Anlagenteile, wie zum Beispiel Deflektoren) erhöht werden. Das Errichten von aufgeständerten Solar- oder Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche ist ausgeschlossen.

§ 8

Baulinien

- 1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien werden geschoßbezogen festgelegt und sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 ersichtlich.
- 2) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind Gebäude und bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z. B. Stützmauern, Scheinfassaden), bauliche Anlagen zur Höhenüberwindung (z. B. Stiegen, öffentliche Aufzüge) sowie untergeordnete Baulichkeiten wie z. B. vorgehängte Fassaden, Vordächer bis max. 1,30 m, Überdachungen und

Einhausungen von Treppen, (Tiefgaragen-)Zufahrten, Müllsammelstellen, Werbepylone, Trafos, Belüftungsschächte usw.).

- 3) Für die Verbindungsbauwerke zwischen Bebauungsbereich I und Bebauungsbereich II über den Kirchenweg ist im 1. Obergeschoß eine maximale Breite von 7,50 m und im 3. Obergeschoß eine maximale Breite von 2,50 m zulässig. Die Positionierung der Verbindungsgänge hat innerhalb des vorgegebenen Korridors zu erfolgen, eine Überbauung in anderen oberirdischen Geschoßen ist ausgeschlossen.
- 4) Für das Verbindungsbauwerk zwischen den Baukörpern auf Gst. Nr. 16/9 ist im 3. Obergeschoß eine maximale Breite von 2,80 m zulässig.
- 5) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht dagegenstehen.

§ 9

Art der Nutzung

- 1) Die Bebauungsbereiche sind für die Errichtung eines gewerblich betriebenen Hotels samt dazugehörigen baulichen Anlagen und die Dienstleistungsnutzung bestimmt. Es sind keine Haupt- bzw. Neben- oder Freizeitwohnsitzbetten zulässig.

§ 10

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- 1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 ersichtlich.
- 2) Die notwendige Anzahl von PKW-Stellplätzen ist gemäß den Vorgaben des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Maria Wörth in der geltenden Fassung von 1997 nachzuweisen.
- 3) Mindestens 90 % der erforderlichen PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen.

§ 11

Äußere Gestaltung

- 1) Architekturkonzept
Grundsätzlich beruht das Konzept auf mehreren Einzelbaukörpern, welche im nördlichen Bebauungsbereich auf einem durchgehenden Sockelgeschoß (Empfang, Restaurant, Wellness...) und im südlichen Bereich auf ein Sockelgeschoß mit Gemeinschafts- und Behandlungsräumlichkeiten auf einem Tiefgaragengeschoß situiert sind. Die Baukörper sind durch tiefe Einschnitte optisch getrennt, jedoch mit begrünten Verbindungsgängen miteinander verbunden. Der nördliche und der südliche Bebauungsbereich ist mit Über und Unterbauungen in Form von Gängen und Brückenbauwerken miteinander verbunden.
- 2) Sockelgeschoß

Das jeweilige Sockelgeschoß der einzelnen Bebauungsbereiche, aus welchem die Einzelbaukörper aufragen, ist begrünt und gärtnerisch gestaltet. Dies trifft auch auf das Brückenbauwerk im 1.Obergeschoß zu, welches den Kirchenweg überspannt. Die Fassade des Sockelgeschoßes (sofern es aus dem projektierten Gelände ragt) ist hinsichtlich Materialität in Putz, Stein und Glas auszuführen.

3) Aufgesetzte Baukörper

Bei den aufgesetzten Baukörpern ist, abgesehen von den begrüntten Fassaden der Verbindungsgänge, überwiegend Holz als Fassadenmaterial einzusetzen. Dies kann auch mit – der Fassade vorgehängten – Holzelementen ausgeführt werden, die auch, unter Berücksichtigung von Ausblicken und Lichteinfall, den Balkonen und Loggien vorgesetzt werden. Das Anbringen von PV-Elementen an der Fassade ist ausgeschlossen.

4) Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als diagonale Satteldächer auszuführen.

§ 12

Bepflanzungsgebot

- 1) Oberirdische Flächen, die nicht der internen Erschließung und dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, werden mit einem Bepflanzungsgebot belegt. Die Flächen sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 ersichtlich.
- 2) Am Baugrundstück sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Grünanlage gärtnerisch zu gestalten.
- 3) 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.
- 4) 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 Gemeinde Maria Wörth in Kraft.
- 2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Erweiterung Hotelanlage Viva“, im Gemeinderat der Gemeinde Maria Wörth beschlossen am 21.12.2010, Zahl: 031/2/1/Bgm/W/2010, mit dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt vom 30.03.2011, Zahl: KL3-BAU-265/2010 (004/2011), außer Kraft.

Der Bürgermeister
Markus Perdacher