



GEMEINDEAMT PÖRTSCHACH AM WÖRTHER SEE
A-9210 Pörschach am Wörther See, Hauptstraße 153
pol. Bezirk: Klagenfurt-Land
Tel.: 042 72 / 2810; e-mail: poertschach@ktn.gde.at
www.poertschach.gv.at

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Gemeinde Pörschach am Wörther See vom 30.07.2025, Zahl: 610-1-2/2025-1, mit der der Teilbebauungsplan „Werzer Astoria“ durch den Teilbebauungsplan „Werzer´s Hotel Resort“ ersetzt wird..

Aufgrund der §§ 48, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

Die Verordnung des Teilbebauungsplanes Werzer Astoria Zl. 610-1/2002-1 vom 28.08.2002, wird wie folgt neu gefasst:

§ 1 - Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für eine Teilfläche des Grundstückes 1215 der Katastralgemeinde 72152 Pörschach am See mit einer Gesamtfläche von 20.018m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die planlichen Darstellungen im Plan 01 Teilbebauungsplan über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 2 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt 15.000 m².
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 2 Abs. (1) ist die Bildung von Baugrundstücken für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 3 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Brutto-Geschoßflächen zur Fläche des Planungsraumes.
- (2) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller oberirdischen Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundflächen aller Loggien.
- (3) Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,20.
- (4) Die bauliche Ausnutzung (Absatz 3) darf nur so weit ausgeschöpft werden, als neben den erforderlichen Abstellflächen mindestens 30% der Grundstücksfläche als Grünfläche erhalten bleiben.
- (5) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Grundfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,50m - gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden - aus dem Niveau des gewachsenen Geländes hervorragt.
- (6) Ausbaufähige Dachgeschoße, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, sind in die Berechnung aufzunehmen, wobei für die Berechnung die äußere Begrenzung der senkrechten Umfassungswände herangezogen wird.
- (7) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (8) Terrassen, Balkone, Sonnenschutzdächer sowie überdachte Abstellplätze (Carports) sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
- (9) 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.

§ 4 - Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 5 - Anzahl der Geschoße, Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Gebäude wird durch die Angabe der Geschoßanzahl und der Höhe über Adria bestimmt.
- (2) Die zulässige Geschoßanzahl und die absolute Höhe über Adria (Attikaoberkante, Firstoberkante) ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen

Darstellung im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt. Dementsprechend erfolgt keine Festlegung der Geschoßhöhe.

- (3) Auf die Geschoßanzahl anzurechnen sind Kellergeschoße und Tiefgeschoße, welche mit der fertigen Fußbodenoberkante der darüber liegenden Decke auch nur an einer Stelle über 1,5m aus dem Niveau des gewachsenen Geländes – im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände herausragen. Eine Ausnahme stellen Kellerzugänge und Garagenzufahrten dar.
- (4) Ausgenommen von der Höhenbestimmung sind Überschreitungen durch Dachaufbauten für technisch erforderliche Einrichtungen (z. B. Entlüftungsanlagen, Solarthermieanlagen etc.) und Liftüberfahrten.
- (5) In der Bebauungszone VB1 und VB2 ist das oberste Geschoß gegenüber dem darunterliegenden Geschoß entsprechend der Bestandsituation baulich zurückzusetzen.
- (6) Als Vollgeschoß mitgezählt werden Dachgeschoße, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand gemessen von der Oberkante Fußpfette bis Oberkante fertiger Fußboden, größer als 0,80m ist.

§ 6 - Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Diese sind in der planlichen Darstellung (Plan 01) festgelegt.
- (2) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.
- (3) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker oder Balkone dürfen die Baulinien um max. 0,80m überragen. Davon ausgenommen sind in der Bebauungszone VB6 das Erdgeschoß und das 1. Obergeschoß auf der Nord- und Ostseite.
- (4) In der Bebauungszone VB6 wird eine zweite Baulinie lt. Plan01 für die Geschoße ab dem 2. Obergeschoß (2. OG) zur Ausbildung eines Arkadenganges festgelegt. Dieses Obergeschoß hat die darunterliegenden Geschoße um mindestens 3,0m zu überragen. Die lichte Höhe des darunterliegenden freien vertikalen Raumes hat mindestens 6,0m zu betragen. Innerhalb des freien vertikalen Raums ist die Errichtung von tragenden Säulen zulässig.
- (5) Das oberste Geschoß ist allseits von der darunter liegenden Gebäudeaußenkante mindestens 3,0m zurückversetzt zu errichten. Außerhalb dieser gedachten Baulinie dürfen ausschließlich Brüstungen (Geländer) errichtet werden, ausgeschlossen ist auch die Errichtung von Dachvorsprüngen, Sonnenblenden und Erker. Brüstungen

(Geländer) müssen mindestens zu 65% transparent ausgebildet werden und nicht spiegelnd, nicht glänzend sowie nicht reflektierend sein.

- (6) Zum westlichen Gebäude (VB3) sind die Abstandregelungen der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) idgF einzuhalten.
- (7) Von der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z.B. Terrassen, Spielgeräte, Einfriedungen, Platzgestaltungen, Außenstiegen u.ä.) und bauliche Anlagen der Infrastruktureinrichtung (z.B. überdachte Rampe zur Höhenüberwindung in das Untergeschoß, Einhausungen und Überdachungen für Tiefgaragenrampen, Vordächer, Parkplätze, Schrankenanlagen, Zufahrten, Verbindungsgänge zwischen den Gebäuden, Trafo, Müllsammelstellen, ...).

§ 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die verkehrstechnische Erschließung ergibt sich aus den Verkehrsflächen, die den Planungsraum umgeben.
- (2) Verkehrsflächen, Parkflächen bzw. Abstellflächen werden nur für innerbetriebliche Erfordernisse errichtet.
- (3) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (4) An PKW-Stellplätzen wird pro Hotelzimmer, Hotelsuite und Personalzimmer ein PKW-Abstellplatz gefordert.
- (5) Bei Gaststätten, Restaurants, Cafés und dergleichen muss pro 10m² Gastraumfläche ein PKW-Abstellplatz zur Verfügung stehen (Berechnung inkl. Sitzterrassen und Gastgarten).
- (6) Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros und sonst. gewerblichen Betrieben mit einer Verkaufs-/ Bewirtschaftungsfläche muss pro 35m² Fläche (ohne Lagerraum) ein PKW-Abstellplatz zur Verfügung stehen.
- (7) Bei sonstigen Nutzungen, die nicht im Zusammenhang mit der Fremdenbeherbergung stehen, ist die Anzahl der erforderlichen PKW-Abstellplätze im Baubescheid festzulegen.
- (8) Die festgelegte Mindestanzahl an PKW-Abstellplätzen gilt für die Errichtung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie für die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, wenn dadurch eine Erhöhung der Mindestanzahl von PKW- Abstellplätzen erforderlich wird.
- (9) Sämtliche neuhinzukommende PKW- Abstellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

§ 8 - Dachform, Dachfarbe, Firstrichtung, Fassadengestaltung

- (1) Als Hauptdachform sind Walmdächer, Satteldächer, Teilwalmdächer und Flachdächer zulässig.
- (2) Die zulässige Dachform ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der planlichen Darstellung im Plan 01 festgelegt.
- (3) Für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude werden keine Dachformen vorgegeben.
- (4) Die Firstrichtung ist generell in der Längsachse der Hauptbaukörper auszubilden.
- (5) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den gewählten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (6) Von der Fassadenfarbgebung sind grelle Farben ausgeschlossen. Die Fassadenfarbe bzw. Fassadengestaltung und die Dachfarbe sind im Baubescheid festzulegen.
- (7) Die Aufständigung von Werbeaufschriften am Dach sowie vollflächige Fassadenbeschriftungen sind nicht zulässig.
- (8) Die Planung ist auf Ortsbildverträglichkeit zu prüfen.
- (9) Solarthermieranlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) dürfen in die bestehende Dachneigung ohne Aufständigung als Aufdach- oder Indachanlagen neigungsgleich bis zur Größe der Dachfläche integriert werden. Ein Dachüberstand sowie Überragung des Firstes sind nicht zulässig.
- (10) Bei Flachdächern dürfen Solarthermieranlagen die Attikahöhe um max. 50 cm überragen. Der Abstand der Solarthermieranlagen zur äußeren Dachbegrenzung wird bei einem Überschreiten der Attikahöhe mit 2,00 m festgelegt.
- (11) Die Errichtung von freistehenden Solarthermieranlagen ist unzulässig.

§9 - Grünanlagen, Außenraumgestaltung, Einfriedungen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Areals ist besonderes Augenmerk zu legen, für die Begrünung sind vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen und Bäume zu verwenden.
- (2) Mindestens 30% des Gesamtareals sind als Grünflächen auszuführen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.
- (3) Einfriedungen (Zaunsockel, Zäune und Hecken) dürfen entlang der Straße und zur Nachbargrundstückgrenze insgesamt eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten.

Betonierte Sockelausbildungen zur Einfriedung dürfen eine Sichthöhe von 0,5m nicht überschreiten.

- (4) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden. Die Aufbauelemente müssen zu 30% transparent ausgebildet werden.
- (5) Die in der planlichen Darstellung im Plan 01 mit einem Bepflanzungsgebot belegten Grünflächen sind mit mindestens 2,5m hohen standortgerechten und hochstämmigen, überwiegend heimischen, Laubbäumen zu bepflanzen. Der Stammumfang (Pflanzenumfang) muss eine Mindestgröße von 18-20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, aufweisen.
- (6) Ein Grünraumkonzept/Bepflanzungskonzept als zusätzliche Attraktivierung der bestehenden Allee entlang dem Promenadenweg ist gemeinsam mit der Objektplanung im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens vorzulegen.

§ 10 - Art der Verwendung der Grundstücke

- (1) Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der Widmung „Bauland - Kurgebiet Rein“ wird nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 2 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 17/2025 festgelegt.
- (2) Innerhalb der Widmung „Grünland - Bad“ ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, welche für den Betrieb der Badeanlage spezifisch und erforderlich sind, zulässig.
- (3) Die Erdgeschoßzone der Bebauungszone VB6 ist für Dienstleistungen und Geschäftsflächen vorbehalten.

3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 11 - Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Werzer Astoria“ Zl. 610-1/2002-1 vom 28.08.2002 außer Kraft.

Die Bürgermeisterin

Mag. Silvia Häusl-Benz