



GEMEINDE BAD KLEINKIRCHHEIM

GEMEINDEAMT

Kirchheimer Weg 1, A-9546 Bad Kleinkirchheim

Tel.: 04240/8182 Fax: DW-36, E-Mail: bad-kleinkirchheim@ktn.gde.at

Homepage: www.bad-kleinkirchheim.gv.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Bad Kleinkirchheim vom 10.07.2026, Zahl: 031-3
TBP Maibrunnenweg 25-27_2/2026/AU, mit welcher der Teilbebauungsplan

„MAIBRUNNENWEG 25 - 27“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48, 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBI. Nr. 59/2021, in der gültigen Fassung, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0601-0322

§2

Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 1023/2, (1023/3)*, 1023/9, 1023/10 und 1024/6 sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 1023/1, 1024/1, 1024/3, 1024/4 und 1024/7, alle KG Kleinkirchheim (73204), mit einer Gesamtfläche von ca. 12.291 m².

* Das Grundstück Nr. 1023/3 wurde mit Parzelle Nr. 1024/6 vereinigt

§3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 - Rechtsplan festgelegt.
- (2) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§4

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des jeweiligen Bebauungsbereiches.
- (2) Die maximal zulässige GFZ wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:

Bebauungsbereich I:	1,55
Bebauungsbereich II:	0,80
- (3) Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen eines jeden Geschoßes und errechnet sich wie folgt:
 - Bei oberirdischen Geschoßen durch die Messung von Außenmauer zu Außenmauer (äußerste Begrenzung). Loggien, Garagen, Nebengebäude, Wintergärten und Laubengänge sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
 - Flächenanteile außerhalb der Außenwände (z. B. Balkon) sowie Vordächer sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
 - Bei Kellergeschoßen bzw. Geschoßen in Hanglage wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung miteingerechnet, der mehr als die halbe Geschoßhöhe (Fußbodenoberkante bis Fußbodenoberkante) über das

angrenzende Bestandsgelände zum Zeitpunkt der jeweiligen Einreichung zu liegen kommt.

- Bei Dachausbauten ist jener Teil der Bruttogeschoßfläche hinzuzurechnen, welchem eine Raumhöhe von zumindest 2,5 m gegenübersteht.

§5

Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

§6

Anzahl der Geschoße 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 1) ersichtlich.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die an einer Seite mehr als die Hälfte ihrer geplanten Geschoßhöhe (Fußbodenoberkante bis Fußbodenoberkante) über das angrenzende Urgelände herausragen.
- (3) Die maximale Geschoßhöhe wird mit 3,50 m festgelegt. Für Sporträumlichkeiten udgl. kann die Geschoßhöhe punktuell überschritten werden.
- (4) Bereiche für die Tiefgaragenzugänge und Tiefgaragenzufahrten sind von der Berechnung der Geschoßanzahl ausgenommen.

§7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Sie sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 - Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (2) Dachvorsprünge, Sonnenblenden und Vordächer dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,50 m überragen.
- (3) Balkone dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,50 m überragen, es sei denn, die Baulinie unterschreitet den Mindestgrenzabstand von 3,0 m.
- (4) Außerhalb von Baulinien dürfen errichtet werden: bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z. B. Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen (Tiefgaragen Zu- und Abfahrten), Stiegen, Stützmauern,

Lärmschutzwände, Pools, Spielplätze und Ähnliches) sowie untergeordnete Baulichkeiten wie z. B. eingeschobige witterungsgeschützte Verbindungsgänge, Fluchttiegen, Überdachungen und Einhausungen, Beschattungskonstruktionen, Müllsammelstellen, Trafos, Belüftungsschächte und Ähnliches.

- (5) Eine Überschreitung der Baulinie ist im technisch erforderlichen Maß für wärmetechnische oder statische Sanierungen sowie für Fassadengestaltungen (Sonnenkollektor, Lamellen und vorgehängte Fassadenelemente) bis max. 30 cm zulässig.
- (6) Im Bebauungsbereich I darf das in der Anlage 1 – Rechtsplan dargestellte Schwimmbecken (SB) die Baulinie im Ausmaß der grafisch dargestellten Fläche überragen.

§8

Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den geplanten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (2) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen auf Dächern mit einer Neigung ab 7° nur in die Dachfläche integriert oder unmittelbar parallel – mit einem maximalen Abstand von 30 cm – dazu montiert werden. Bei flachgeneigten Dächern bis 7° Neigung ist eine Aufständigung mit einer maximalen Neigung von 25° zulässig.
- (3) Die Farben und Textur der Fassadenmaterialien sind der umgebenden Bebauung und dem Ortsbild anzupassen.

§9

Dachform, Dachneigung

- (1) Als Dachformen sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 - Rechtsplan ersichtlich gemacht. Die Dachneigung darf maximal 35° erreichen.
- (2) Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

§10

Zäune und Einfriedungen

- (1) Die maximale Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit 1,20 m über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt.

- (2) Zäune, Einfriedungen und Absturzsicherungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen o. ä. verkleidet werden oder aus durchgehendem Mauerwerk, sonstigen geschlossenen oder vollflächigen Konstruktionen und Materialien errichtet werden.
- (3) Die maximale Höhe von Stützmauern wird mit 2,50 m über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt. Ab einer Höhe von 1,50 m sind sie zu begrünen. Eine Erhöhung der Stützmauern ist möglich, wenn Interessen des Ortsbilschutzes nicht entgegenstehen.

§11

Grünraumgestaltung

- (1) Das Mindestausmaß der zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird mit 30 % der Planungsraumfläche festgelegt.
- (2) Unterbaute Freiflächen, wie Tiefgaragendecken, sind im Mittel mit mindestens 0,70 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen auf unterbauten Freiflächen beträgt die Minimalaufbaustärke (Bodenaufbau) 1,50 m bei großkronigen Bäumen und 1,00 m bei kleinkronigen Bäumen.
- (3) Nicht versickerungsfähige (versiegelte) Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (4) Die Bepflanzung hat fachgerecht mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen (ortstypische Baumart mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von mind. 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu erfolgen.
- (5) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 1) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

1,0	begrünte Freifläche – gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung mit mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung)
0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung)
1,0	begrünte Retentionsmaßnahmen
1,0	naturnahe Teichwasserflächen
0,6	begrünte Fassadenbereiche – tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam
0,3	trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam
- (6) Werden begrünte Dächer zusätzlich mit Photovoltaikanlagen oder Solarthermie ausgestattet, kann der Multiplikationsfaktor ohne Abminderung angerechnet werden, wenn die Bepflanzung nachweislich fachgerecht

hinsichtlich der besonderen Standortherausforderungen ausgewählt wird.

§12

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- (1) Der Planungsraum wird über das kommunale Wegenetz (Maibrunnenweg) erschlossen.
- (2) 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.
- (3) Für (eigenständige) Gaststättenbetriebe und dergleichen ist je 10 m² Gastraumfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
- (4) Pro Gäste- und Personalbett ist mindestens ½ PKW-Stellplatz vorzusehen.
- (5) Abstellplätze sind möglichst in versickerungsoffener Bauweise auszuführen. Ausgenommen sind baurechtlich bewilligte und errichtete KFZ-Stellplätze.
- (6) Die notwendigen PKW-Stellplätze sind entweder innerhalb des Planungsraumes oder im Umkreis von 300 m grundbücherlich nachgewiesen zur Verfügung zu stellen.

§13

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung ist für ein gewerblich betriebenes Hotel mit Zimmer und Apartments samt Wellnessbereich und Freizeiteinrichtungen mit den dazugehörigen Dienstleistungen bestimmt. Es sind keine Freizeitwohnsitzbetten zulässig.

§14

Inkrafttreten/ Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Bad Kleinkirchheim in Kraft. Im Zuge dessen treten die bestehenden Teilbebauungspläne mit der Zahl 031-2/2-2009/St (Gartenhotel Kristall) und 031-2/2-2014/St (Sporthotel Sammer) außer Kraft.

Der Bürgermeister

Stand: 18.06.2026

KommR Matthias Krenn