



Gemeinde Reißbeck

A-9815 Kolbnitz, Unterkolbnitz 50

Tel. 04783/2050

Fax: 04783/2060

reisseck@ktn.gde.at

www.reisseck.at

Teilbebauungsplan „Moserhof“

VERORDNUNG

Anlage: Zeichnerische Darstellung der festgelegten
Bebauungsbedingungen

ERLÄUTERUNGEN

Auftraggeberin

Gemeinde Reißbeck
Unterkolbnitz 50
9815 Kolbnitz

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 23034

Klagenfurt am Wörthersee, Kolbnitz, 30.08.2023

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Reißbeck

vom 21. März 2024, Zl. 610-1/2/2023,

mit der der Teilbebauungsplan „**Moserhof**“ erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt – Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke .103/1 tlw., .103/2, 229/1 tlw., 267/1 tlw., 267/4 tlw., 269, 270, 271/1 tlw., 271/3, 272 tlw., 273 tlw., 1448 tlw. alle KG Penk, mit einer Gesamtfläche von ca. 26.353 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen in der Anlage.

2. Abschnitt – Bebauungsbedingungen

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

Im Planungsgebiet ist als Mindestgröße der Baugrundstücke die Gesamtfläche des jeweiligen Verordnungsbereiches heranzuziehen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird im Verordnungsbereich I durch die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.
- (2) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis aller oberirdischen Gebäudevolumina im Verordnungsbereich I und der Gesamtfläche des Verordnungsbereiches I.
- (3) Die maximal zulässige Baumassenzahl wird im Verordnungsbereich I mit 5,0 festgelegt.
- (4) In den Verordnungsbereichen II und III wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (5) In die Berechnungen zur Ermittlung der GFZ sind alle freistehenden Geschoße (EG, 1.OG und ggf. 2.OG) miteinzubeziehen.
- (6) Teilflächen von Dachräumen sind in die Berechnung zur GFZ miteinzubeziehen, wenn ihre fertige lichte Höhe mehr als 2,00 m beträgt.
- (7) Die maximal zulässige GFZ für den Verordnungsbereich II wird mit 0,5 festgelegt. Bezugsfläche zur Bemessung der GFZ ist das gesamte Flächenausmaß des Verordnungsbereiches II.

- (8) Die maximal zulässige GFZ für den Verordnungsbereich III wird mit 0,4 festgelegt. Bezugsfläche zur Bemessung der GFZ ist das gesamte Flächenausmaß des Verordnungsbereiches III.

§ 4 Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird im gesamten Planungsgebiet die offene Bebauungsweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 festgelegt.

§ 5 Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird im Verordnungsbereich I durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Die Ausgangshöhe zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist das verglichene Niveau des angrenzenden Urgeländes. Das Urgelände ist jenes Gelände, welches zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung besteht.
- (2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Verordnungsbereich I wird mit 12,00 m festgelegt. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind landwirtschaftliche bauliche Anlagen, welche aus technischen Gründen die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten müssen.
- (3) In den Verordnungsbereichen II und III wird die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die Geschoßanzahl bestimmt. Das Vollgeschoß wird mit einer Gesamtgeschoßhöhe von 3,50 m im Mittel der jeweiligen Geschoßebene definiert. Die Ausgangshöhe zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist das verglichene Niveau des angrenzenden Urgeländes. Das Urgelände ist jenes Gelände, welches zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung besteht.
- (4) Wenn die Höhe der Fußpfettenoberkante mehr als 50 cm über der fertigen Fußbodenoberkante des Dachgeschoßes liegt, ist dieses als Vollgeschoß zu bewerten.
- (5) Kellergeschoße dürfen das projektierte Gelände – ab FFOK des Erdgeschoßes nach unten gemessen – um maximal 1,00 m überragen.
- (6) In den Verordnungsbereichen II und III dürfen Gebäude mit maximal 2 Vollgeschoßen errichtet werden (EG + 1.OG).
- (7) Bestandsgebäude, welche zum Zeitpunkt dieser Verordnung die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten, dürfen auch zukünftig umgebaut werden. Die zum Zeitpunkt dieser Verordnung bestehende Gebäudehöhe darf dabei aber nicht überschritten werden.

§ 6 Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Verordnungsgebietes erfolgt ausgehend von der B 106 Mölltal Straße über eine private Zufahrtsstraße und weiter über das interne Wegenetz der Feriendorf-Anlage.
- (2) Die Mindestbreite der befestigten Fahrbahnoberfläche aller Fahrstraßen in den Verordnungsbereichen II und III wird mit 3,00 m festgelegt.
- (3) Pro Gästechalet ist ein PKW-Abstellplatz und weiters für jeweils zwei MitarbeiterInnen ein PKW-Abstellplatz zu errichten.
- (4) Sämtliche PKW-Abstellplätze sind außerhalb des bestehenden Hüttendorfes anzuordnen.
- (5) Die PKW-Abstellplätze sind mit versickerungsfähigen Deckschichten (z.B. Schotter, Rasensteingitter) auszustatten. Ausgenommen davon sind Behindertenparkplätze.

§ 7 Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Untergeordnete Bauteile können die Baulinie um 1,30 m überragen.
- (4) Bewilligungsfreie Bauvorhaben gemäß § 7 K-BO 1996 idgF. sind auch außerhalb der festgelegten Baulinien möglich.

§ 8 Dachform

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird als zulässige Dachform für alle Hauptgebäude das Satteldach verordnet.
- (2) Dächer von Nebengebäuden, wie z.B. Garagen oder Carports sowie Vordächer von Hauptgebäuden können auch als Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden.

§ 9 Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Im Verordnungsbereich I ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gemäß der Widmung „Bauland Dorfgebiet“ zulässig.
- (2) Im Verordnungsbereich II ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gemäß der Widmung „Bauland Dorfgebiet Sonderwidmung Hoteldorf“ zulässig.
- (3) Im Verordnungsbereich III ist ausschließlich die gewerblich-touristische Nutzung als Hoteldorf gemäß § 30 Abs. 4 K-ROG 2021 zulässig. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus aus (§ 30 Abs. 2 K-ROG 2021) und sind daher nicht erlaubt.

- (4) Innerhalb der Sonderwidmung Hoteldorf (VB II und III) muss jedenfalls eine Verpflegung der Gäste angeboten werden und ein Gebäude bestehen, in dem die zentralen Infrastruktureinrichtungen, wie Rezeption, Speisesaal, Restaurant, Aufenthaltsräume etc. untergebracht sind.

§ 10 Baugestaltung

- (1) Verordnungsbereich I (Hofbereich)
- a) Die Dachneigung der Satteldächer hat 15-45° zu betragen. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) darauf hingewiesen.
- (2) Verordnungsbereich II (Gutshaus)
- a) Das Satteldach des Gutshauses ist mit einer Dachneigung von 15-35° auszubilden. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) darauf hingewiesen.
- (3) Verordnungsbereich III (Chalets)
- a) Die Fassaden der Einzelchalets sind mit natürlichen Baumaterialien auszuführen. Die Dächer der Chalets sind mit natürlichen Materialien einzudecken.
- b) Die Einzelchalets sind mit einem Satteldach auszustatten. Die Dachneigung muss 20-45° betragen. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) darauf hingewiesen.
- c) Bestandsgebäude, welche zum Zeitpunkt dieser Verordnung von den Vorgaben zur Baugestaltung abweichen, dürfen auch zukünftig um- und ausgebaut werden.
- (4) Bei sämtlichen Neubauten sind in die statische Berechnung Auflasten von Sonnenenergieanlagen zu berücksichtigen.

§ 11 Grüngestaltung

- (1) Das Chaletdorf im Verordnungsbereich III ist im Norden aus Lärmschutzgründen durch einen Erdwall mit einer Mindesthöhe von 2,00 m – gemessen vom Eingangsniveau des jeweils nächstgelegenen Chalets – zu umschließen. An den beiden Enden darf der Erdwall sanft abgeflacht werden.
- (2) Der Erdwall ist mit heimischen Laub- und Nadelgehölzen zu bepflanzen.
- (3) Die größeren Freibereiche zwischen den Chalets sind gärtnerisch zu gestalten.

4. Abschnitt – Schlussbestimmungen

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Reißbeck in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für deren Geltungsbereich der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Reißbeck vom 16.12.2021, Zahl: 610-1/2021, außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Ing. Stefan Schupfer