



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T ■ +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M ■ +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



GEMEINDE

STEINDORF AM OSSIACHER SEE

Teilbebauungsplan

„HOTELRESORT FEUERBERG -R.2025“

Kundmachungsexemplar

Dezember 2025

I. VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See

vom _____,

Zahl: _____,

mit der der Teilbebauungsplan „HOTELRESORT FEUERBERG II“ durch den Teilbebauungsplan „HOTELRESORT FEUERBERG – R.2025“ ersetzt wird

Aufgrund der §§ 48, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 47/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

Die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Hotelresort Feuerberg II“ Zl. 031-2/3/2018 vom 16.10.2018, wird wie folgt neu gefasst:

§ 1 - Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 694/57 (574 m²), 694/65 (8486 m²) und für Teilflächen der Parzellen Nr. 694/60 (ca. 31.363 m²), 694/3 (ca. 578 m²), 694/4 (ca. 206 m²), 694/5 (ca. 5.981 m²), 694/6 (ca. 3.842 m²), 694/10 (ca. 179 m²), alle KG 72324 Ossiachberg, mit einer Gesamtfläche von 51.209 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die planlichen Darstellungen im Plan 01 Teilbebauungsplan über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 2- Mindestgröße eines Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird folgend festgelegt:
 - Bebauungsbereiche 1 und 2: 2.000 m²
 - Bebauungsbereich 3: 500 m²
- (2) Als Baugrundstück gilt ein Grundstück bzw. eine Teilfläche eines Grundstückes, das innerhalb des Planungsraumes bzw. innerhalb eines festgelegten Bebauungsbereiches als Bauland gewidmet oder mit einer spezifischen Grünlandwidmung versehen ist.
- (3) Bei einer Überbauung von Grundstücksgrenzen innerhalb eines Bebauungsbereiches gelten mehrere (Teil-)Grundstücke als ein Baugrundstück.

§ 3 -Bebauungsweise

Die Bebauungsweise ist wie folgt festgelegt:

- Bebauungsbereiche 1 und 2: offen und halboffen
- Bebauungsbereich 3: offen

§ 4 - Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) definiert und wie folgt festgelegt:
 - Bebauungsbereich 1: 0,80

Für die Berechnung des Geschoßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche des Bebauungsbereiches 1 in der Größe von 29.437m² maßgeblich.
 - Bebauungsbereich 2: 0,60

Für die Berechnung des Geschoßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche des Bebauungsbereiches 2 in der Größe von 18.355m² maßgeblich.
 - Bebauungsbereich 3: 0,30

Für die Berechnung des Geschoßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche des Bebauungsbereiches 3 in der Größe von 3.417m² maßgeblich.

- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist der Wert aus der Brutto-Geschoßfläche der entstehenden und der bestehenden Gebäude auf einem Baugrundstück geteilt durch die Fläche des Baugrundstückes.
- (3) Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen je Geschoß. Die Berechnung der Flächen je Geschoß erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie mit Einbeziehung der Grundflächen von Loggien, geschlossenen Laubengängen und ähnlicher zumindest fünfseitig umschlossener Gebäude bzw. Gebäudeteile.
- (4) Bei Keller- und Tiefgeschoßen sind jene Räume samt ihren Umfassungswänden in die Brutto-Geschoßfläche einzurechnen, die – gemessen von der fertigen Oberkante des darüberliegenden Fußbodenniveaus – mehr als 1,50 m aus dem unmittelbar an den Baukörper im Fassadenbereich anschließenden projektierten Gelände herausragen.
- (5) Bei Dachgeschoßausbauten ist jener Teil der Geschoßfläche in die Berechnung einzubeziehen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt. Räume für haustechnische Zwecke im Dachgeschoss sind nicht in die GFZ einzurechnen.
- (6) Nebengebäude, Garagen und fünfseitig eingehaute Carports sind in die Berechnung der Geschoßflächen einzubeziehen. Sie können dann bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert und begrünt sowie von der technischen Ausführung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche zumindest auf einer Seite nicht mehr als 1,5 m über dem anschließenden projektierten Gelände liegt.
- (7) Räume in Tiefgeschoßen ohne natürliche Belichtung, die als Baukörper nicht nach außen in Erscheinung treten, zählen nicht zur anrechnungspflichtigen Bruttogeschoßfläche.

§ 5 - Maximale Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Gebäude wird durch die maximal zulässige Bauhöhe bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Bauhöhe wird als Höchsthöhe (Firstoberkante) über Referenzpunkt (Bebauungsbereich 1) oder über dem anschließenden projektierten Gelände bestimmt.
- (3) Der Referenzpunkt für die Berechnung der maximal zulässigen Bauhöhe (+/-0,00) im Bebauungsbereich 1 befindet sich in der Eingangshalle des Hotelresorts an der Nordostseite des Gebäudes und ist mit 1.769,57 m ü.A. definiert.
- (4) Die maximale Bauhöhe ist in der zeichnerischen Darstellung (Plan 01) ersichtlich und wird wie folgt festgelegt:
 - Bebauungsbereich 1: max. Bauhöhe: -6,0 m bis 20,0 m zum Referenzpunkt
 - Bebauungsbereich 2: max. Bauhöhe: 12,5 m vom projektierten Gelände

- Bebauungsbereich 3: max. Bauhöhe: 12,0 m vom projektierten Gelände

- (5) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (4) dürfen technische Aufbauten wie Klima- oder Lüftungsanlagen, Filter- oder Rauchabzugsanlagen u.ä. die festgelegte maximale Bauhöhe überschreiten.
- (6) Innerhalb des Baulinienpolygons mit einer maximalen Bauhöhe von 20,0 m im Bebauungsbereich 1 ist das oberste Geschoß, nordöstlich der festgelegten Achse (laut Plan 01), als Penthouse auszuführen.
- (7) Das Penthouse ist an mindestens zwei Baukörperseiten gegenüber dem darunterliegenden Baukörper jeweils zurückversetzt auszuführen. Der Rücksprung hat entlang der gesamten Länge der jeweiligen Baukörperseiten – gemessen ab Achse gemäß Plan 01 – mindestens 1,5 Meter von der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschoßes zu betragen. In den dadurch entstehenden Lichtraum dürfen Balkonbrüstungen, Vordächer und dem Brandschutz dienende Anlagenteile hineinragen.

§ 6 - Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Plan 01) festgelegt.
- (2) Im Bebauungsbereich 1 werden die Baufelder durch Baulinien definiert und mit jeweils maximal zulässigen Bauhöhen festgelegt.
- (3) Flugdächer, Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Tiefgaragenabfahrten sowie bauliche Anlagen zur Außenraumgestaltung (Stellplätze, Stiegen, Verbindungsgänge, Verbindungsbrücken, Stützmauern, Terrassen usw.) dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden.

§ 7 – Dachform / Fassadengestaltung

- (1) Zulässig sind folgende Hauptdachformen:

a) Bebauungsbereich 1:

- Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 35°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15°
- nach außen entwässerte Flachdächer mit einer Dachneigung unter 5°
- Kuppeldächer

b) Bebauungsbereich 2:

- Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°
 - Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15°
 - nach außen entwässerte Flachdächer mit einer Dachneigung unter 5°
- **c) Bebauungsbereich 3:**
 - Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 15° bis 35°
 - Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 15°
 - nach außen entwässerndes Flachdach mit einer Dachneigung unter 5°
- (2) Bei der Errichtung von Nebengebäuden in halboffener Bauweise sind Dachform, Dachneigung sowie das verwendete Dachdeckungsmaterial aufeinander abzustimmen, um ein harmonisches Erscheinungsbild sicherzustellen.
- (3) Die Fassadengestaltung hat sich am bestehenden Gebäudebestand zu orientieren, der durch eine Kombination aus Mauerwerk, Naturstein und Holzverkleidungen geprägt ist. Ergänzend können auch neuartige Materialien eingesetzt werden, sofern sie die gestalterische Einheit des Bestands unterstützen und eine harmonische Wirkung erzielen.

§ 8 - Verkehrsflächen

- (1) Das Planungsgebiet wird verkehrstechnisch über die Gerlitzstraße erschlossen.
- (2) Bei Grundteilungen im Wirkungsbereich dieser Verordnung hat die Breite der Verkehrsfläche im Hinblick auf zu erwartende Einschnitte und Böschungen mindestens 7,50 m zu betragen.
- (3) Bei Stichstraßen ist an deren Ende ein Umkehrplatz mit einer Mindestbreite von 12,00 m im Ausmaß von mindestens 180 m² herzustellen.
- (4) Wenn die Errichtung von Gehwegen in Verbindung von Verkehrsflächen notwendig ist, ist dafür ein 2,00 m breiter Streifen der Verkehrsflächenbreite lt. Abs.2 zuzurechnen.
- (5) Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder Einschnitten erfolgen muss, sind die jeweils erforderlichen Böschungen der Straßenbreite hinzuzurechnen.
- (6) Pro Gästezimmer ist ein PKW-Stellplatz herzustellen. Die Errichtung der Stellplätze in einer Tiefgarage ist vorrangig anzustreben.
- (7) Für das Personal ist für jeweils 3 Beschäftigte ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
- (8) Können Stellplätze nicht direkt am Standort der Einrichtung errichtet werden, sind sie in maximal 200,0 m Entfernung zum Betrieb nachzuweisen. Der Nachweis ist in Form eines im Grundbuch gesicherten Nutzungsvertrags zu erbringen, sofern es sich nicht um Eigentum handelt.

3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 9 - Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See in Kraft.

- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Hotelresort Feuerberg II“ Zl. 031-2/3/2018 vom 16.10.2018 außer Kraft.

Der Bürgermeister

Georg Kavalär

Bodensdorf, __.__.2025

II. ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See

vom __.__.____,

Zahl: _____,

mit der der Teilbebauungsplan „HOTELRESORT FEUERBERG – R.2025“ erlassen wird.

Mit der gegenständlichen Neufassung der Verordnung wird eine aktuelle Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sicherstellt und die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

Für den gegenständlichen Bereich wurde im Jahr 2018 der Teilbebauungsplan „Hotel Feuersberg II“ erlassen. Die Grundintention für die Erstellung war die Festlegung von Bebauungsbedingungen die eine Weiterentwicklung des Hotelbetriebes ermöglichen, da diverse Zubauten geplant waren u.a. Kinderbad und ein Therapiebereich. Ferner wurde in der Bebauungsplanung durch die Staffelung der Bauhöhen eine Gliederung der Baumassen vorgenommen, um eine geordnete und angepasste Eingliederung in den Landschaftsbereich zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan 2018 verfolgte das übergeordnete Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des bestehenden Tourismusbetriebs zu schaffen. Gleichzeitig galt es, potenzielle Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen zu vermeiden und die städtebauliche Integration in die umgebenden Strukturen sowie in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Mit der vorliegenden Revision bzw. Neufassung des Bebauungsplanes wird die bestehende städtebauliche Zielsetzung weiterverfolgt. Unter Berücksichtigung des aktuellen Bestandes sollen geeignete Rahmenbedingungen für eine geordnete und zukunftsorientierte Weiterentwicklung geschaffen werden.

Im Zuge der Überarbeitung werden die bestehenden Bebauungsbestimmungen evaluiert und, soweit erforderlich, angepasst. Zudem erfolgt eine Angleichung der Verordnung an die aktuellen Vorgaben des Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2021).

Demnach werden zur Vermeidung von Auslegungsunsicherheiten einzelne Festlegungen konkretisiert. Zur Sicherstellung einer langfristig tragfähigen städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsbereich 1 die Baulinien in begrenztem Umfang angepasst.

Diese in der ursprünglichen Verordnung festgelegten funktionalen Strukturierungen sowie die grundlegenden Nutzungen der Gebäude und des Areals bleiben jedoch durch diese Neufassung der Verordnung unberührt.

Mit der nunmehrigen Neufassung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Grundsätzlich Überarbeitung des Planes und geringfügige Adaptierung in Teilbereichen an neue Entwicklungen
- Berücksichtigung der rechtlichen Grundlagen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021 und deren Übergangsbestimmungen
- Weiterführung der Bebauungsbedingungen gemäß Baubestand, Sicherstellung einer geordneten Bebauung
- Konkretisierung einzelner Festlegungen zur Vermeidung von Auslegungsunsicherheiten
- Berücksichtigung der naturräumlichen Situation
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

Zu § 1: Geltungsbereich

Das Areal befindet sich in der Gemeinde Steindorf am Ossiach See am Südhang der Gerlitzten und liegt in einer Entfernung von ca. 13km Wegstrecke zum Hauptort Bodensdorf. Der Planungsraum liegt im Skigebiet der Gerlitzten und bindet unmittelbar an Schipisten an.

Der Planungsraum umfasst eine Fläche von ca. 51.209 m² und gliedert sich in drei Bebauungsbereiche, die sich hinsichtlich ihrer Bebauungsstruktur und Nutzung deutlich unterscheiden.

Im Bebauungsbereich 1 befindet sich eine Hotelanlage mit einem umfassenden Wellnessangebot. Der östlich angrenzende Bebauungsbereich 2 wird als Ferienhausanlage genutzt. Der Bebauungsbereich 3 dient als Fläche für eine Biomasse-Heizanlage (Biowärmeanlage).

Die die Anlage umgebenden Freiflächen umfassen Skipisten sowie Flächen mit bestehenden Freizeiteinrichtungen.

Erschlossen wird der Planungsraum für den individual Verkehr über die mautpflichtige Gerlitztenstraße, die nach Bodensdorf führt und am Planungsraum endet.

Landschaftsbild:

Das Mountain Resort Feuerberg befindet sich auf etwa 1.770 m Seehöhe auf der Gerlitzten Alpe in Kärnten und liegt exponiert auf einem weitläufigen Almplateau. Die Höhenlage ermöglicht eine eindrucksvolle Fernsicht über die Kärntner Seen- und Gebirgslandschaft bis hin zu den Karawanken und – bei klarer Sicht – zum Großglockner. Das umgebende Landschaftsbild ist geprägt von sanft modellierten Rückenformen, extensiv genutzten Almwiesen sowie aufgelockerten subalpinen Nadelwäldern, die keine geschlossene Walddecke mehr ausbilden, es überwiegen Einzelbäume. Es handelt sich um eine naturnahe, zugleich aber auch kultivierte Hochgebirgslandschaft mit hohem landschaftsästhetischem Reiz.

Die bauliche Struktur des Resorts orientiert sich an der Topografie. Durch die terrassierte Anordnung und den Einsatz von Materialien wie Holz und Naturstein erfolgt eine landschaftsverträgliche Integration in das Gelände. Dadurch bleibt die großräumige Offenheit des Landschaftsbildes weitgehend erhalten. Es entsteht eine klare Raumgliederung aus

offenen Almflächen, lockerem Waldbestand, weiten Sichtachsen und zurückhaltend gestalteten Gebäuden sowie baulichen Elementen.

Insgesamt ergibt sich ein stimmiges, hochwertiges alpines Landschaftsbild mit hohem ästhetischem, ökologischem und touristischem Wert – bei einer vertretbaren Beeinträchtigung durch bauliche Eingriffe.

Öffentliche Planungsabsichten - Örtliches Entwicklungskonzept:

Im Siedlungsleitbild (Örtliches Entwicklungskonzept, ÖEK) der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See ist der gegenständliche Bereich als Tourismusstandort ausgewiesen bzw. als touristische Vorbehaltsfläche definiert. Das Mountain Resort Feuerberg auf der Gerlitzten stellt demnach einen touristischen Schwerpunkt dar, der in seiner Bedeutung für die touristische Struktur der Gemeinde dem Angebot im Seebereich gleichzusetzen ist.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) wird im Hinblick auf den Tourismus sowohl auf den qualitativen als auch quantitativen Ausbau des Winter- und Sommertourismus hingewiesen. Besonders betont wird die Notwendigkeit, das Nächtigungsangebot qualitativ zu verbessern und durch ergänzende Zusatzangebote die touristische Attraktivität der Gemeinde weiter zu stärken.

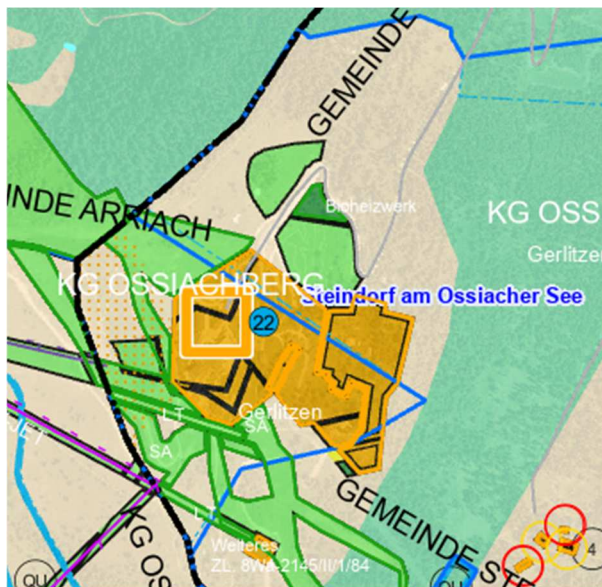


Abbildung 1 Ausschnitt örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle KAGIS)

Im Zusammenhang mit konkreten Vorhaben – sowohl im See- als auch im Bergbereich – wurde grundsätzlich darauf hingewiesen, dass eine umfassende Beurteilung im Rahmen eines Einzelverfahrens erforderlich ist. Darüber hinaus wurde betont, dass im Zuge einer zonalen Bebauungsplanung ein funktionales Gesamtkonzept zu erstellen ist, in dem relevante

Themenbereiche wie Naturraum, Verkehr, Tourismus sowie mögliche Synergien integrativ zu berücksichtigen sind.

Konkret wurden für das gegenständliche Planungsgebiet keine Siedlungsgrenzen zur räumlichen Abgrenzung festgelegt, sondern ein Vorrangstandort für die Tourismusfunktion definiert und mit der Sonderinformation Nr. 22 zudem ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Erweiterungen ausschließlich für touristische Zwecke zulässig sind. Wie bereits betont, sind räumliche Erweiterungen ausschließlich unter dieser Zweckbindung und unter integrativer Berücksichtigung sämtlicher relevanter Aspekte zu prüfen.

Des Weiteren ist im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) im Anschluss an das Planungsgebiet ein brauner Hinweisbereich (Steinschlag) seitens der Wildbach- und Lawinverbauung (WLV) ausgewiesen.

Öffentliche Planungsabsichten - Flächenwidmungsplan:

Der Planungsraum ist vorwiegend mit der Widmungskategorie „Bauland - Reines Kurgebiet“ gewidmet, der Bebauungsbereich 3 ist mit der spezifischen Grünlandwidmung „Grünland - Bioheizanlage“ festgelegt.

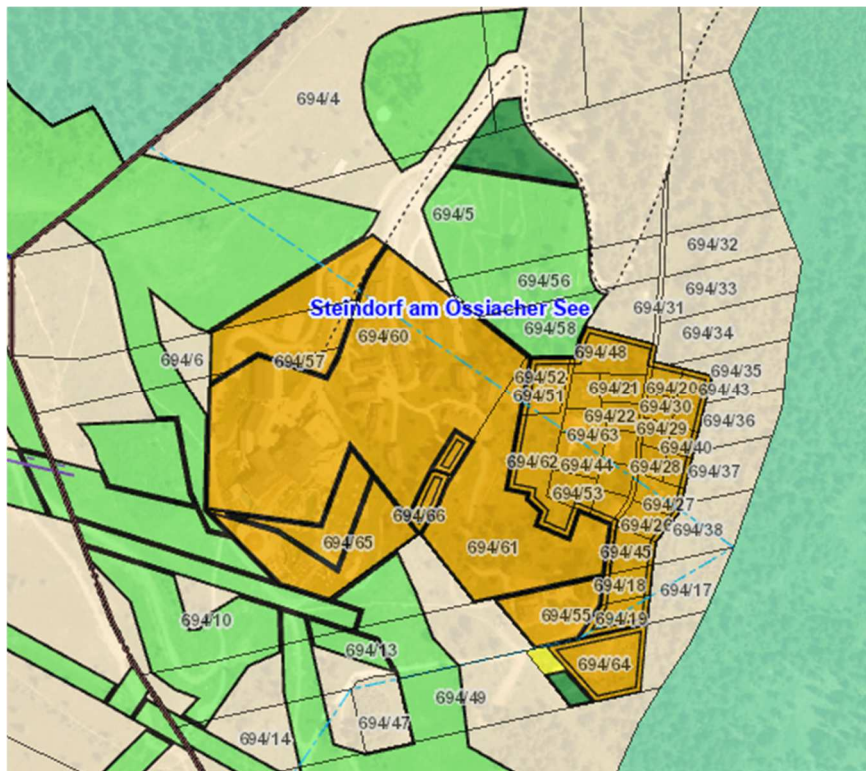


Abbildung 2 Ausschnitt Flächenwidmungsplan (Quelle KAGIS)

Der Planungsraum wird im Norden, Westen und Süden größtenteils von Flächen mit der Widmung „Grünland – Schiabfahrt, Schipiste“ bzw. „Grünland – Lifttrasse“ umgeben. Östlich des Hotelresorts befinden sich Freizeitwohnsitze, die als „Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Freizeitwohnsitz“ ausgewiesen sind. Die übrigen Flächen in der Umgebung sind als „Grünland - Für die Forst- und Landwirtschaft bestimmte Flächen; Ödland“ gewidmet.

STADTORTBEZOGENE DATEN

GEFAHRENZONEN und HINWEISBEREICHE

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des raumrelevanten Bereiches der Wildbach und Lawinenverbauung, ist jedoch von keinem Überflutungsgebiet betroffen. Im westlichen Anschluss daran ist im Gefahrenzonenplan ein brauner Hinweisbereich (Steinschlag) ausgewiesen.

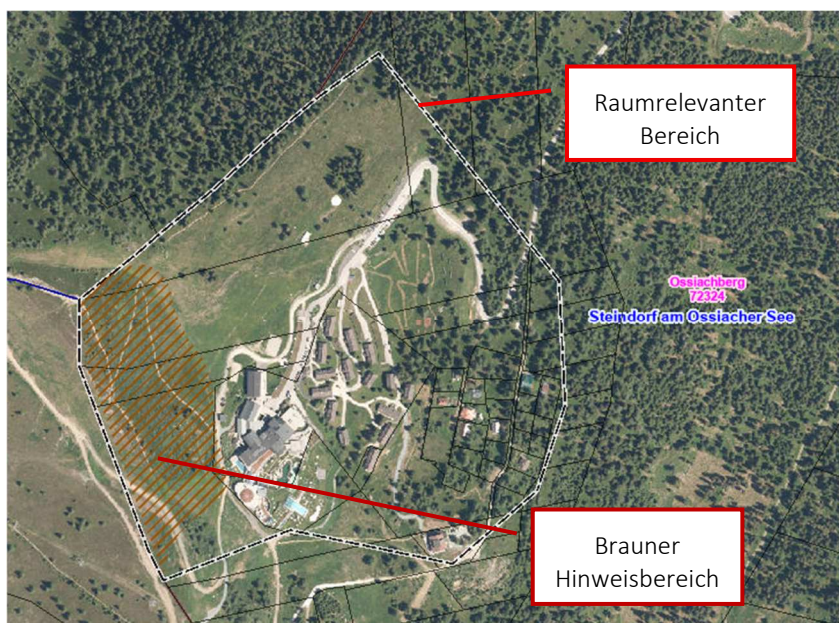


Abbildung 3: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der WLW (Quelle: Kagis)

SCHUTZ- UND SCHONGEBIETE

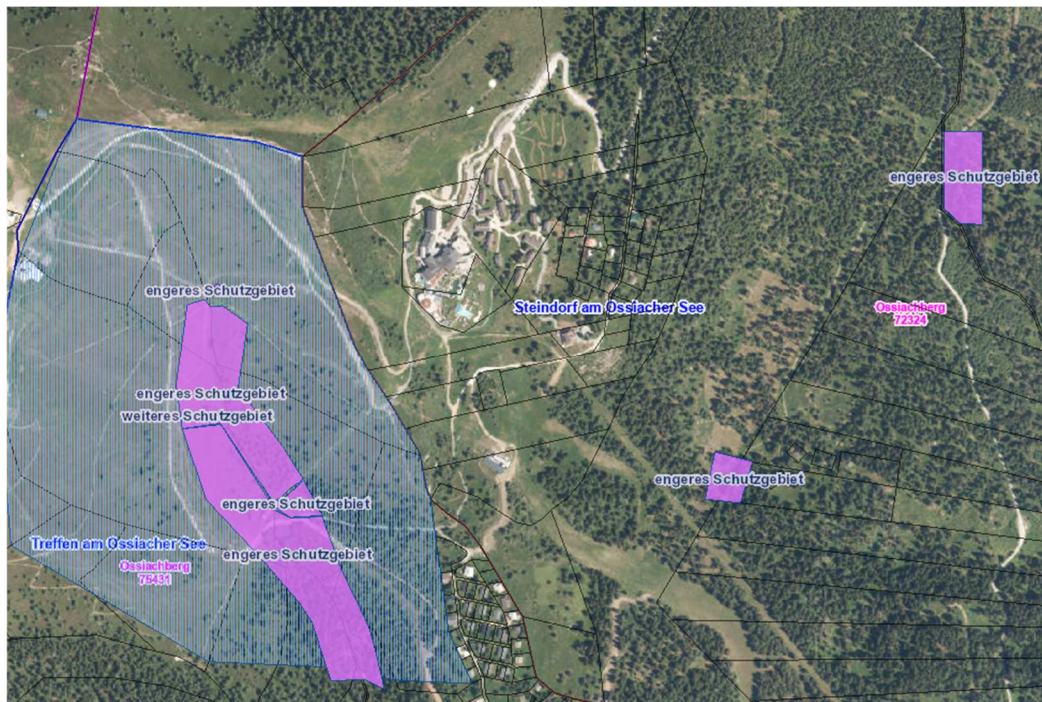


Abbildung 4: Schutz und Schongebiete (Quelle: Kagis)

Im Planungsraum befinden sich keine Schutz- oder Schongebiete. Westlich des Planungsgebiets liegt ein weiteres Schutzgebiet vor.

OBERFLÄCHENABFLUSS



Abbildung 5: Oberflächenwasserabfluss (Quelle: Kagis)

Im Planungsraum ist eine mäßige Gefährdung durch Oberflächenabfluss gegeben.

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung kann über eine Wasserversorgungsanlage, die von der Finsterbachquelle sowie der Ochsenbachquelle gespeist wird, gewährleistet werden.

ABWASSERENTSORGUNG

Die Abwasserentsorgung ist durch den Wasserverband Ossiacher See gewährleistet.

[Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen](#)

Zu §2 Mindestgröße eines Baugrundstückes:

Die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße soll einer zu kleinteiligen Parzellierung des Baugebiets entgegenwirken, da diese das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen könnte.

Zu §3 Bauungsweise:

Zur Ermöglichung einer möglichst vielfältigen architektonischen Gestaltung des Hotelresorts sind sowohl die offene als auch die halboffene Bauungsweise zulässig. Dies bedeutet, dass zwischen den Bauungsbereichen 1 und 2 eine bauliche Verbindung von Räumlichkeiten möglich ist, da zwischen diesen Bereichen ein funktionaler Zusammenhang besteht.

Zu §4 Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes:

Die Festlegung der Bauungsdichte bezieht sich auf die jeweilige Gesamtfläche der einzelnen Bauungsbereiche gemäß der Verordnung. Die Bauungsdichte wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) definiert. Die entsprechenden Bestimmungen zur Berechnung der GFZ orientieren sich an den Vorgaben des allgemeinen Bauungsplanes der Gemeinde.

Die bauliche Ausnutzung innerhalb der einzelnen Bauungsbereiche bleibt gegenüber der Verordnung aus dem Jahr 2018 unverändert. Die bestehenden Werte ermöglichen weiterhin entsprechende Adaptierungen und Weiterentwicklungen der baulichen Struktur.

Zu §5 Maximale Bauhöhe:

Die Festlegung der Bauhöhen hat wesentlichen Einfluss auf die landschaftliche Einbindung sowie auf den Landschaftscharakter. Durch die in der Verordnung definierten maximalen Bauhöhen wird eine gestaffelte Höhengsilhouette geschaffen, die eine Integration der baulichen Struktur in den sensiblen Landschaftsraum ermöglicht. Die gestaffelte Höhengsilhouette kommt im Bebauungsbereich 1 zur Anwendung, da dieser mittels Baulinien in mehrere Baufelder mit unterschiedlichen maximal zulässigen Bauhöhen untergliedert ist. Gegenüber der Verordnung aus dem Jahr 2018 wurden die Höhenfestlegungen insofern angepasst, als im Norden und Süden des Bebauungsbereichs 1 zusätzliche Baufelder ausgewiesen wurden, um die topographischen Gegebenheiten angemessen zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurde das Baufeld mit der zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 15,00 m in das angrenzende Baufeld mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15,50 m integriert.

Im Bebauungsbereich 1 beziehen sich die maximal zulässigen relativen Bauhöhen auf einen definierten Bezugspunkt (Höhenangabe über Adria im Bereich der Eingangshalle). In den Bebauungsbereichen 2 und 3 erfolgt die Festlegung der maximal zulässigen relativen Bauhöhen in Bezug auf das projektierte Gelände.

Das Penthouse-Geschoß ist ein Geschoß, das gegenüber dem darunterliegenden Baukörper zurückspringt. Die Situierung und die Regelung des Ausmaßes werden in der Verordnung klargestellt.

Die Kaminhöhe des Bioheizwerkes im Bebauungsbereich 3 kann nach Bedarf angepasst werden, die Ortsverträglichkeit muss dabei aber gewährleistet sein.

Zu § 6 Baulinien:

Baulinien definieren die verbindlichen Grenzen jenes Bereichs eines Grundstücks, innerhalb dessen Gebäude errichtet werden dürfen. Durch die Festlegung der Baulinien erfolgt eine klare Abgrenzung des bebaubaren Bereichs gegenüber angrenzenden Freiflächen, Grünflächen oder landwirtschaftlichen Flächen.

Im gegenständlichen Bebauungsplan dienen die Baulinien insbesondere der geordneten baulichen Entwicklung sowie der Integration einer Neubebauung in die bestehende Bebauungs- und Landschaftsstruktur. Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude sowie der geltenden Widmungsfestlegungen wird eine funktionale Trennung zwischen bebaubaren Flächen und den angrenzenden Grünräumen und Freiflächen erreicht. Gleichzeitig bleibt innerhalb der definierten Baulinien ausreichend Spielraum für die Errichtung zukünftiger Baukörper erhalten.

Zu § 7 Dachform und Fassadengestaltung:

Die vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen ermöglichen eine abwechslungsreiche architektonische Gestaltung und finden sich bereits im bestehenden Gebäudebestand wieder.

Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes orientiert sich die Fassadengestaltung an den im Bestand üblichen Materialien (Mauerwerk, Naturstein, Holz). Neue Materialien sind jedoch zulässig, wenn sie sich harmonisch einfügen.

Zu § 8 Verkehrsflächen:

Zu den Verkehrsflächen zählen alle Teile einer Straße, die für den Verkehr oder die Entwässerung notwendig sind. Dazu gehören insbesondere Fahrbahnen, Straßengräben, Entwässerungsanlagen, Böschungen, Brücken, udgl.. In der Verordnung sind für die Anlage der Verkehrsflächen bestimmte Mindestmaße festgelegt die einzuhalten sind, um eine sichere und funktionale Nutzung zu gewährleisten.

Die geplante Hotelanlage richtet sich ausschließlich an Hotelgäste; ein öffentlich zugänglicher Tagesbetrieb mit hohem Publikumsverkehr ist nicht vorgesehen. Auf dieser Grundlage wurden auch die Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze festgelegt.

[Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen](#)

zu § 9 Inkrafttreten:

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert. Zudem wird darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung der Bebauungsplan „Hotelresort Feuerberg II“, beschlossen vom Gemeinderat am 16.10.2018, außer Kraft tritt.

[ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN](#)

- Plan 01 – Teilbebauungsplan (M 1:1.000)

TEILBEBAUUNGSPLAN
"HOTELRESORT FEUERBERG - R_2025"

PLAN01: TEILBEBAUUNGSPLAN
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG ÜBER DIE FESTGELEGTEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- ooo ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
GRUNDSTÜCKSGRENZE
BAULINIE
Begrenzung des Baugrundstückes
(wenn Abweichend von der Grundstücksgrenze)
GRENZE ZWISCHEN BEBAUUNGSBEREICHEN
Bauliche Achse (Vgl. §5 Abs.6 der Verordnung)
SD DACHFORM: SD= Satteldach, WD=Walmdach, FD= Flachdach
PD= Puttdach, KP=Kuppeldach
PV Private Verkehrsfläche
inkl. Überdachungen (Carports)
20,0m Maximale Bauhöhe zum Referenzpunkt innerhalb des nach
Bauhöhe festgelegten Baulinien-Polygones
VERWEIS AUF DEN WORTLAUT
DER VERORDNUNG
REFERENZPUNKT

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

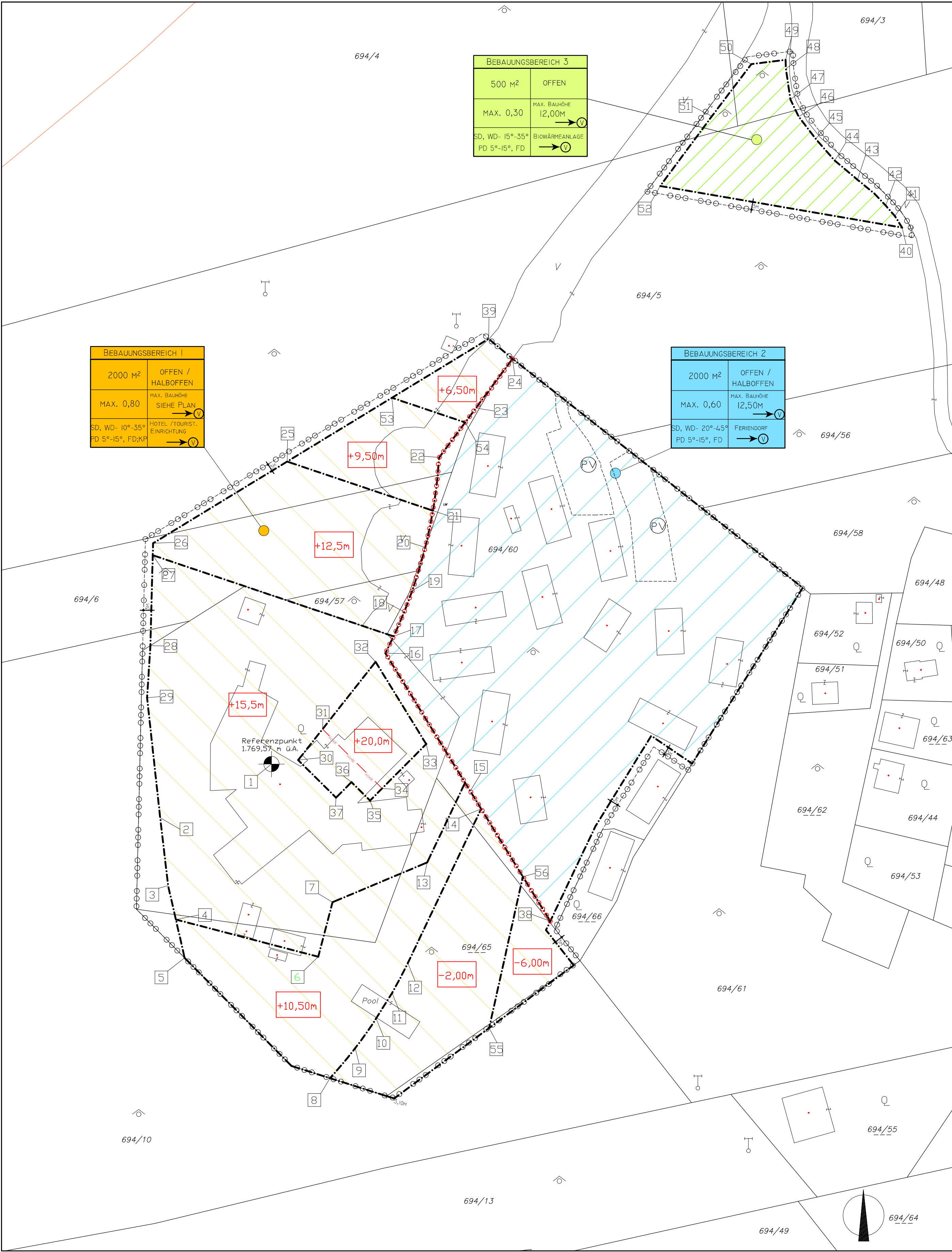
Mindestgröße des Baugrundstückes	Bebauungs- weise
max. Geschöß- flächenzahl	max. Bauhöhe
Dachform / Dachneigung	Nutzung

Absteckpunkte Baulinie (Gauß Krüger M31)

1 x 45 152,97 y 172 966,91	30 x 45 163,31 y 172 969,44
2 x 45 109,72 y 172 946,07	31 x 45 172,83 y 172 980,45
3 x 45 112,81 y 172 919,70	32 x 45 193,42 y 173 006,61
4 x 45 115,81 y 172 906,54	33 x 45 213,08 y 172 974,66
5 x 45 119,22 y 172 891,63	34 x 45 195,96 y 172 957,45
6 x 45 171,14 y 172 892,07	35 x 45 191,26 y 172 952,73
7 x 45 176,70 y 172 913,25	36 x 45 184,04 y 172 959,89
8 x 45 175,70 y 172 844,94	37 x 45 178,06 y 172 953,86
9 x 45 185,49 y 172 856,57	38 x 45 261,28 y 172 905,88
10 x 45 193,63 y 172 868,13	39 x 45 237,34 y 173 132,05
11 x 45 199,84 y 172 878,01	40 x 45 397,99 y 173 175,23
12 x 45 205,96 y 172 889,64	41 x 45 395,18 y 173 179,73
13 x 45 213,47 y 172 928,70	42 x 45 391,61 y 173 183,81
14 x 45 234,43 y 172 949,50	43 x 45 380,66 y 173 193,82
15 x 45 230,20 y 172 956,39	44 x 45 371,81 y 173 201,26
16 x 45 197,24 y 173 009,94	45 x 45 364,45 y 173 209,67
17 x 45 200,40 y 173 016,50	46 x 45 357,81 y 173 218,32
18 x 45 204,56 y 173 025,99	47 x 45 354,60 y 173 224,97
19 x 45 207,67 y 173 034,24	48 x 45 352,84 y 173 236,88
20 x 45 212,72 y 173 051,06	49 x 45 352,71 y 173 240,39
21 x 45 215,67 y 173 065,32	50 x 45 339,42 y 173 238,73
22 x 45 218,11 y 173 085,96	51 x 45 324,07 y 173 218,49
23 x 45 232,37 y 173 105,14	52 x 45 303,99 y 173 191,38
24 x 45 246,63 y 173 124,31	53 x 45 199,76 y 173 109,16
25 x 45 159,06 y 173 084,38	54 x 45 228,24 y 173 099,58
26 x 45 106,95 y 173 052,65	55 x 45 237,53 y 172 864,40
27 x 45 106,83 y 173 048,01	56 x 45 250,63 y 172 923,18
28 x 45 105,92 y 173 012,88	
29 x 45 104,64 y 172 992,66	

VERMERK DES GEMEINDERATES:

 Mag. Dr. Silvester Jernej Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung	 <small>STAAT DER ÖSTERREICH STADT WIEN</small> Griffner Str. 16a, 9100 Völkermarkt T04232/37 37 5 M: 0650/922-47-37 office@raumplanung-jernej.at	PROJEKT:	DATEI: *TB-Feuerberg-TBPL(Nov2025-F)	
		JR031	DATUM: 17.11.2025	
		MASZSTAB:	BLATT:	GEPRÜFT:
		M 1:1000	Plan 01	sje



TEILBEBAUUNGSPLAN
"HOTELRESORT FEUERBERG - R_2025"

PLAN01: TEILBEBAUUNGSPLAN
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG ÜBER DIE FESTGELEGTEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- ooo ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
GRUNDSTÜCKSGRENZE
BAULINIE
Begrenzung des Baugrundstückes
(wenn Abweichend von der Grundstücksgrenze)
GRENZE ZWISCHEN BEBAUUNGSBEREICHEN
Bauliche Achse (Vgl. §5 Abs.6 der Verordnung)
SD DACHFORM: SD= Satteldach, WD=Walmdach, FD= Flachdach
PD= Puttdach, KP=Kuppeldach
PV Private Verkehrsfläche
inkl. Überdachungen (Carports)
20,0m Maximale Bauhöhe zum Referenzpunkt innerhalb des nach
Bauhöhe festgelegten Baulinien-Polygones
VERWEIS AUF DEN WORTLAUT
DER VERORDNUNG
REFERENZPUNKT

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße des Baugrundstückes	Bebauungs- weise
max. Geschöß- flächenzahl	max. Bauhöhe
Dachform / Dachneigung	Nutzung

Absteckpunkte Baulinie (Gauß Krüger M31)

1 x 45 152,97	y 172 966,91	50 x 45 163,31	y 172 969,44
2 x 45 109,72	y 172 946,07	51 x 45 172,83	y 172 980,45
3 x 45 112,81	y 172 919,70	52 x 45 193,42	y 173 006,61
4 x 45 115,81	y 172 906,54	53 x 45 213,08	y 172 974,66
5 x 45 119,22	y 172 891,63	54 x 45 195,96	y 172 957,45
6 x 45 171,14	y 172 892,07	55 x 45 191,26	y 172 952,73
7 x 45 176,70	y 172 913,25	56 x 45 184,04	y 172 959,89
8 x 45 175,70	y 172 844,94	57 x 45 178,06	y 172 953,86
9 x 45 185,49	y 172 856,57	58 x 45 261,28	y 172 905,88
10 x 45 193,63	y 172 868,13	59 x 45 237,34	y 173 132,05
11 x 45 199,84	y 172 878,01	60 x 45 397,99	y 173 175,23
12 x 45 205,96	y 172 889,64	61 x 45 395,18	y 173 179,73
13 x 45 213,47	y 172 928,70	62 x 45 391,61	y 173 183,81
14 x 45 234,43	y 172 949,50	63 x 45 380,66	y 173 193,82
15 x 45 230,20	y 172 956,39	64 x 45 371,81	y 173 201,26
16 x 45 197,24	y 173 009,94	65 x 45 364,45	y 173 209,67
17 x 45 200,40	y 173 016,50	66 x 45 357,81	y 173 218,32
18 x 45 204,56	y 173 025,99	67 x 45 354,60	y 173 224,97
19 x 45 207,67	y 173 034,24	68 x 45 352,84	y 173 236,88
20 x 45 212,72	y 173 051,06	69 x 45 352,71	y 173 240,39
21 x 45 215,67	y 173 065,32	70 x 45 339,42	y 173 238,73
22 x 45 218,11	y 173 085,96	71 x 45 324,07	y 173 218,49
23 x 45 232,37	y 173 105,14	72 x 45 303,99	y 173 191,38
24 x 45 246,63	y 173 124,31	73 x 45 199,76	y 173 109,16
25 x 45 159,06	y 173 084,38	74 x 45 228,24	y 173 099,58
26 x 45 106,95	y 173 052,65	75 x 45 237,53	y 172 864,40
27 x 45 106,83	y 173 048,01	76 x 45 250,63	y 172 923,18
28 x 45 105,92	y 173 012,88		
29 x 45 104,64	y 172 992,66		

VERMERK DES GEMEINDERATES:

