



Gemeinde Mallnitz

A-9822 Mallnitz

Bezirk Spittal an der Drau

KÄRNTEN

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Mallnitz

vom 26.11.2022, Zl. 31-2/1a bis 1d/2022,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom 09.03.2023, Zl. 03-Ro-70-1/2-2023,

mit der eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für die Grundstücke 650/1 tlw., 650/2, 655/1 tlw., 655/2 tlw., 655/20, alle KG Mallnitz, mit einer Gesamtfläche von ca. 22.826 m², erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt – Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke GP 650/1 tlw., GP 650/2, GP 655/1 tlw., GP 655/2 tlw., GP 655/20, alle KG Mallnitz, mit einer Gesamtfläche von ca. 22.826 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die Anlage 1 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes, die Anlage 2 über die festgelegten Bebauungsbedingungen und die Anlage 3 – das Begrünungs- und Bepflanzungskonzept.

2. Abschnitt – Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz wird insofern geändert, als unter dem Punkt 01/2022 folgende Festlegungen getroffen werden:

Lfd. Nr. 01/2022 (siehe Anlage 1 – Umwidmungslageplan)

- a) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Bauland Kurgelbiet Rein Sonderwidmung Hoteldorf, GP 650/1 tlw. (5.818 m²), GP 655/1 tlw. (1.195 m²), GP 655/2 tlw. (5.576 m²), GP 655/20 (4.000 m²), KG Mallnitz, insgesamt 16.589 m²
- b) Umwidmung von Bauland Kurgelbiet Aufschließungsgebiet in Bauland Kurgelbiet Rein Sonderwidmung Hoteldorf, GP 650/2 tlw., KG Mallnitz, 4.598 m²

- c) Umwidmung von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen in Allgemeine Verkehrsfläche, GP 650/1 tlw. (520 m²), GP 655/1 tlw. (35 m²), GP 655/2 tlw. (480 m²), KG Mallnitz, insgesamt 1.035 m²
- d) Umwidmung von Bauland Kurgebiet Aufschließungsgebiet in Allgemeine Verkehrsfläche, GP 650/2 tlw., KG Mallnitz, insgesamt 67 m²

3. Abschnitt – Bebauungsbedingungen

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

Im Planungsgebiet sind als Mindestgröße der Baugrundstücke die jeweilige Fläche der Verordnungsbereiche heranzuziehen. Mit dem Zeichen → V wird in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) In die Berechnungen zur Ermittlung der GFZ sind alle freistehenden Geschosse (EG, 1.OG und ggf. 2.OG) einschließlich Loggien miteinzubeziehen.
- (2) Teilflächen von Dachräumen sind in die Berechnung zur GFZ miteinzubeziehen, wenn ihre fertige lichte Höhe mehr als 2,00 m beträgt.
- (3) Ausgenommen von der Berechnung der GFZ sind Geschossflächen, welche als Parkdecks bzw. Parkgaragen ausgeführt und verwendet werden. Dabei dürfen Parkgaragen maximal 1,00 m aus dem projektierten Gelände herausragen.
- (4) Die GFZ für den Verordnungsbereich 1 (Hotelanlage) wird mit 0,9 festgelegt. Bezugsfläche zur Bemessung der GFZ ist das gesamte Flächenausmaß des Verordnungsbereiches 1. Mit dem Zeichen → V wird in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.
- (5) Die GFZ für den Verordnungsbereich 2 (Chaletgruppen) wird mit 0,5 festgelegt. Bezugsfläche zur Bemessung der GFZ ist das gesamte Flächenausmaß des Verordnungsbereiches 2. Mit dem Zeichen → V wird in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes darauf hingewiesen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Im gesamten Planungsgebiet werden die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden.
- (3) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze bzw. an dem Nachbargebäude angebaut, sonst jedoch an allen anderen Seiten freistehend errichtet werden

§ 6

Geschossanzahl und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Geschossanzahl bestimmt. Das Vollgeschoss wird mit einer Gesamtgeschosshöhe von 3,50 m im Mittel der jeweiligen Geschossebene definiert.

- (2) Im Verordnungsbereich 1 dürfen Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen errichtet werden (EG + 1.OG + 2.OG).
- (3) Im Verordnungsbereich 2 dürfen Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet werden (EG + 1.OG).
- (4) Wenn die Höhe der Fußpfettenoberkante der Dachkonstruktion in Holz (bzw. die Mauerbank bei anderen die Dachkonstruktion) mehr als 50 cm über der FOK des Dachraumes liegt, ist dieser als Vollgeschoss zu bewerten.
- (5) Kellergeschosse dürfen das projektierte Gelände – ab FOK des Erdgeschosses nach unten gemessen – maximal um 1,00 m überragen.

§ 7

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Verordnungsgebietes erfolgt über die bestehende Dorfstraße (Hagener Weg) im Norden sowie über eine noch neu anzulegende Fahrstraße am Ostrand des Planungsgebietes, welche die Verlängerung der Aufschließungsstraße Kritzerfeld hin zur Dorfstraße (Mindener Weg) bildet.
- (2) Die Mindestparzellenbreite für alle Fahrstraßen im Projektgebiet wird mit 6,00 m festgelegt.
- (3) Die Mindestbreite der befestigten Fahrbahnoberfläche aller Fahrstraßen wird mit 3,80 m festgelegt.
- (4) Die Mindestbreite der befestigten internen Wege (gebunden oder ungebunden) zur Erschließung der Chalets wird mit 2,00 m festgelegt.
- (5) Es sind jeweils pro Gästezimmer im Hotel und pro Gästechalet ein PKW-Abstellplatz und weiters für jeweils zwei MitarbeiterInnen ein PKW-Abstellplatz zu errichten.
- (6) Mindestens 80 % der vorgeschriebenen PKW-Abstellplätze für Gäste und Personal sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Weitere 20 % können freiliegend im Planungsgebiet errichtet werden.
- (7) Zusätzlich ist im Nahbereich des Hotelhaupteinganges die Errichtung von weiteren 20 freiliegenden PKW-Abstellplätzen (für An- und Abreisende, Parkplätze für beeinträchtigte Personen und für Hotel-Kleinbusse) sowie die Errichtung von 3 Busparkplätzen erlaubt. Weitere 10 freiliegende PKW-Abstellplätze für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen dürfen auch im Nahbereich von für diese Personengruppen vorgesehenen Einzelchalets errichtet werden.

§ 8

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Untergeordnete Bauteile gemäß § 5 K-BV 1985 idgF. können im erlaubten Umfang die Baulinie überragen.
- (3) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (4) Die Errichtung eines Werbepylons mit den maximalen Ausmaßen von: Gesamthöhe max. 6,00 m, Gesamtbreite max. 2,00 m, Werbefläche max. 4,00 m², ist auch außerhalb der festgelegten Baulinien erlaubt.
- (5) Kleinbauwerke, Bauobjekte zur Errichtung und Gestaltung von Parkanlagen und von Straßen, Wegen und Abstellplätzen sowie bewilligungsfreie Bauvorhaben gemäß § 7

K-BO 1996 idgF. sind auch außerhalb der festgelegten Baulinien möglich, unterliegen jedoch den baurechtlichen Bestimmungen hinsichtlich Abstandsregelungen.

§ 9 Dachform

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird als zulässige Dachform für alle Hauptgebäude das Satteldach verordnet.
- (2) Dächer von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Überdachung von Wegverbindungen im Hotelkomplex, Vordächer bei Eingängen oder Dächer von Kleinbauwerken im Rahmen der Parkgestaltung, Überdachung Zulieferung und Bioinsel, können auch als Pultdach oder Flachdach ausgebildet werden.
- (3) Dachaufbauten, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, müssen dachparallel ausgeführt oder vollständig in die Ebene der Dachhaut integriert werden und dürfen bei Flachdachvarianten (dort ist eine Aufständigung erlaubt) die Attika-Oberkante nicht überragen.
- (4) Dachaufbauten wie z.B. Entlüftungssysteme oder Liftanlagen dürfen nur in technisch erforderlicher Höhe die jeweiligen Dachflächen überragen.

§ 10 Art der Nutzung von Gebäuden

Im gesamten Planungsgebiet ist entsprechend der zugrundeliegenden Widmung „Bauland Reines Kurgebiet Sonderwidmung Hoteldorf“ gemäß § 30 Abs. 4 K-ROG 2021 ausschließlich die gewerblich-touristische Nutzung zulässig.

Im Planungsgebiet muss jedenfalls eine Verpflegung der Gäste angeboten werden und ein Gebäude errichtet werden, in dem die zentralen Infrastruktureinrichtungen, wie Rezeption, Speisesaal, Restaurant, Café, Aufenthaltsräume etc. untergebracht sind. 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) und sind daher nicht erlaubt.

§ 11 Baugestaltung

- (1) Hotelanlage (Verordnungsbereich 1)
 - a) Die Eingangshöhe E00 ist auf maximal 0,50 m über der verglichenen Höhe der vorbeiführenden Dorfstraße anzusetzen. Wenn es der Hochwasserschutz erfordert, kann diese Höhenvorgabe im notwendigen Ausmaß überschritten werden.
 - b) Die äußeren Sichtflächen der Kellergeschosse und sonstige Sockelzonen sind in Naturstein oder in gestockter Betonoberfläche auszuführen.
 - c) Um der Großmaßstäblichkeit des Hotelkomplexes entgegenzuwirken, sind die Bettengeschosse auf zumindest zwei Baukörper aufzuteilen.
 - d) Die freistehenden Wände des Erdgeschosses sind zur Gewährleistung der großzügigen Belichtung der Innenbereiche (Lobby, Speiseräume, Rezeption und Hotelbar) maßgeblich in Pfostenriegel-Glasfassade auszuführen.
 - e) Die restliche sichtbare Fassade des Erdgeschosses ist partiell der Fassadengestaltung der Kellergeschosse anzupassen.
 - f) Die Obergeschosse sind größtenteils in Form einer Holzfassade auszuführen (Lärchenbretterschalung, Lärchenstabverkleidungen oder Lärchenschindel).
 - g) Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 21-35 Grad auszubilden.

- (2) Chaletgruppen (Verordnungsbereich 2)
- a) Die Eingangshöhe E00 ist auf maximal 0,50 m über der verglichenen Höhe der jeweils vorbeiführenden Dorfstraße anzusetzen. Wenn es der Hochwasserschutz erfordert, kann diese Höhenvorgabe im notwendigen Ausmaß überschritten werden.
 - b) Bei der Anordnung der Einzelchalets ist auf die Bildung von größeren Freibereichen zu achten, die mit einer Teich-, Biotop- oder Brunnenanlage ausgestattet werden können.
 - c) Die entstehenden Baulichkeiten in den Chaletgruppen sind formal dem Hotelkomplex anzupassen.
 - d) Eventuelle Sockelzonen dürfen eine sichtbare Höhe (im Bezug zum projektierten Gelände) von max. 1,00 m aufweisen und sind in Naturstein oder gestockter Betonoberfläche auszuführen.
 - e) Die Fassaden der Einzelchalets sind vorzugsweise in Holz (Lärchenbretterschalung, Lärchenstabverkleidungen oder Lärchenschindel) auszuführen.
 - f) Die Einzelchalets sind mit einem Satteldach auszustatten. Die Dachneigung ist an jene des Hotelkomplexes anzupassen. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.

§ 12 Grüngestaltung

- (1) Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist gemäß Begrünungs- und Bepflanzungskonzept (Verfasser: trolf landschaftsarchitektur/landschaftsplanung, DI Dr. Norbert Trolf, Stadlgasse 6, 1130 Wien, vom 18.10.2020, siehe Anlage 3) vorzunehmen und soll demnach mit heimischen Laubbaumarten und heimischen Blütensträuchern erfolgen.
- (2) Die Umsetzung des vorliegenden Begrünungs- und Bepflanzungskonzeptes ist im Rahmen des Bauverfahrens verbindlich vorzuschreiben.

4. Abschnitt – Schlussbestimmungen

§ 13 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Mallnitz in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für deren Geltungsbereich der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Mallnitz vom 14.04.1993, Zahl: 031-2/1993, geändert am 29.06.1995, Zahl: 031-2-/1995, außer Kraft.

Mallnitz, am 31.01.2023

Der Bürgermeister:

BR Günther Novak

