



GEMEINDE REICHENAU

9565 Ebene Reichenau 80

DVR.Nr.0058998



04275/2180

FAX: 04275/21810

UID.Nr.ATU25682204

e-mail: reichenau@ktn.gde.at Internet: <https://www.reichenau.gv.at>

ENTWURF

ABÄNDERUNG TEILBEBAUUNGSPLAN „HEIDIHOTEL FALKERTSEE“ Parz.Nr. 1/4, KG Wiedweg

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Reichenau vom _____, Zahl 031-3/1-2021, mit der der Teilbebauungsplan für das „HEIDIHOTEL FALKERTSEE“, Grd.st.Nr. 1/4, KG Wiedweg, abgeändert wird.

Aufgrund der §§ 24 bis 27 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

Artikel I

Der Teilbebauungsplan „HEIDIHOTEL FALKERTSEE“, Grd.st.Nr. 1/4, KG Wiedweg, vom 10.05.2005, Zahl 031-2/2005 wird wie folgt abgeändert:

§ 1 wird wie folgt geändert:

Im Absatz 1 entfällt der zweite Beistrich und die Wortfolge „*Widmung Bauland - Kurgebiet, Sonderwidmung Hotel – Pension*“.

Im Absatz 2 wird die Zahl „9.423“ durch die Zahl „10.441“ ersetzt.

Der gesamte Wortlaut im Absatz 3 wird geändert und lautet nunmehr:

„*Mit gegenständlicher Verordnung wird auch die im Anhang befindliche zeichnerische Darstellung geändert, welche damit einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung bildet*“.

§ 5 wird wie folgt geändert:

Die zulässige Geschossanzahl in der Zone I wird wie folgt geändert und lautet nunmehr: „*Zone I: Maximal sechs Vollgeschosse*“.

Im letzten Satz wird die Wortfolge „zur Gänze“ gestrichen und durch die Wortfolge „zu mehr als 50%“ ersetzt.

Zusätzlich wird dem § 5 am Ende folgender Satz angefügt:

„*Die max. Firsthöhe darf 15,00 m ab Erdgeschossfußbodenoberkante nicht überschreiten*“.

§ 6 wird wie folgt geändert:

Im § 6 Abs 1 entfällt die Wortfolge „*innerhalb der Baulinie*“ und das Wort „*Angrenzung*“, welches wiederum durch das Wort „*Nähe*“ ersetzt wird.

Artikel II Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen in der Kärntner Landeszeitung in Kraft und ist auch auf bereits anhängige Verfahren anzuwenden.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



Angeschlagen am: 22.01.2021

Abgenommen am: 19.02.2021

Erläuterungen

Der ggstdl. Abänderung des Teilbebauungsplanes „HEIDIHOTEL FALKERTSEE“ liegen folgende raumordnungsrechtliche Aspekte zu Grunde:

Der bestehende Betrieb befindet sich im Tourismusgebiet Falkertsee und stellt mit seiner gesamten Infrastruktur den Leitbetrieb für Tourismus, Gastronomie und Freizeitaktivitäten dieses Bereiches im Sommer wie auch im Winter dar. Sein Forstbestand und zeitgemäße Weiterentwicklung sind damit auch im öffentlichen Interesse gelegen.

Damit dies auch weiterhin sichergestellt ist, sind folgende Änderungen des Teilbebauungsplanes erforderlich:

Hinsichtlich des Entfalles der Anführung der Flächenwidmung in § 1 Abs 1 ist auszuführen, dass diese einerseits im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Reichenau seit Erlassung des Teilbebauungsplanes den mittlerweile geltenden Widmungskategorien angepasst wurde („Bauland reines Kurgebiet“) und andererseits Ausführungen zur Flächenwidmung im gegenständlichen Teilbebauungsplan ohnehin obsolet sind.

Die Änderung der Gesamtfläche des Grundstückes im § 1 Abs 2 ist erforderlich geworden, da aufgrund von durchgeführten Teilungen bzw Zukauf von Teilflächen angrenzender Grundstücke die nunmehrige Grundstücksgröße 10.441 m² beträgt.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen im Bezug auf das bestehende Grundstück und der Stellplätze ist es auch notwendig, die zeichnerische Darstellung im Anhang entsprechend abzuändern und dies im § 1 Abs 3 anzuführen.



Um die oben ausgeführte, künftige Weiterentwicklung im Qualitätstourismus, durch Ausweitung der Angebotspalette im Wellness- und Freizeitbereich, des Hotels zu gewährleisten, ist es im § 5 erforderlich, für das Hotel in der Zone I die zulässige Geschoßanzahl zu erhöhen. Dabei wird zur Vereinfachung in der Zone I von dem Begriff „Dachgeschoß“ abgegangen und die zulässige Geschoßanzahl mittels sechs Vollgeschoßen fixiert. Gleichzeitig wird aber die max. zulässige Firsthöhe fixiert, um das Gebäude in seiner Höhenentwicklung entsprechend zu begrenzen. Weiters wird auch die notwendige Erweiterung der Zone I in der zeichnerischen Darstellung vorgenommen.




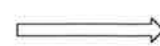
Hinsichtlich der Situierung der PKW-Stellplätze ist es weiters erforderlich, eine entsprechende Flexibilität zu ermöglichen. Daher entfällt die Forderung in § 6, dass diese innerhalb der Baulinien situiert sein müssen, sondern wird dahingehend im Bedarfsfall die Möglichkeit eröffnet, dass sie auch in entsprechender Nähe vorgesehen werden dürfen.

TEILBEBAUUNGSPLAN 1:500

LEGENDE:

-  HAUPTGEBÄUDE (Bestand)
-  NEUBAU (Zubau)
-  VERKEHRSFLÄCHEN
-  GRÜNFLÄCHEN
-  GEWÄSSER

- GFZ - Geschößflächenzahl
- SD - Satteldach
- 0 - offene Bebauung
- 6 - sechs Vollgeschosse
- 2+D - zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss
- W/H/G - Wohn-, Hotel- und Geschäftsnutzung
-  PLANUNGSGEBIET (Grundstück)
-  BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

-  BAULINIE - ZONE I 
-  BAULINIE - ZONE II 

Größe des Baugrundstückes	10.441 m ²
Geschoßflächenzahl	GFZ 1,10
Dachform	SD
Bebauungsweise	0
Geschoßanzahl oder sonstige Höhenangaben	6
Geschoßanzahl oder sonstige Höhenangaben	2+D
Art der Nutzung	W/H/G

