

Mag. Werner Frohnwieser

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dr. R. Canavalgasse 110/316, 9020 Klagenfurt
T: 0463/916252 M: 0680/3034352
werner.frohnwieser@bg-raumplanung.at



MARKTGEMEINDE GREIFENBURG



TEILBEBAUUNGSPLAN „KLOSTERBAD WAISACH“

Kundmachungsexemplar

Greifenburg, im August 2021

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------|---------------------------|----|
| I. | Verordnung | 3 |
| II. | Erläuterungen | 11 |
| III. | Zeichnerische Darstellung | 18 |

I. VERORDNUNG

**des Gemeinderates der Marktgemeinde Greifenburg vom , Zahl: ,
mit der der Teilbebauungsplan „Klosterbad Waisach“ erlassen wird**

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

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen .56/1, .56/2, .190, 1446/1, 1447, 1448, 1449/1, 1449/2, 1449/3, 1450/1, 1450/2 und 1450/3 der Katastralgemeinde 73102 Bruggen im Gesamtausmaß von 7.810 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 1 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird in der Bebauungszone 1 mit 5.000 m², in der Bebauungszone 2 mit 800 m² und in der Bebauungszone 3 mit 1.200 m² festgelegt.
- (2) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück im Sinne von § 2, Absatz (1), wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (3) Für Grundflächen, die für Infrastrukturanlagen in Anspruch genommen werden, können die Mindestgrundstücksgrößen unterschritten werden.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschossfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggienflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen, der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- (3) Bei Keller- oder Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.
- (4) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der Geschossfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Rohbauhöhe mehr als 2 m beträgt.

- (5) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl grundsätzlich einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Tiefgaragen, wenn nicht mehr als 50 Prozent ihrer Kubatur (bemessen über die gesamte Fläche der Tiefgarage) über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegen. Auch Tiefgaragenzu- und -abfahren sind nicht in die Berechnung der Geschossflächenzahl einzubeziehen.
- (6) Wintergärten, Laubengänge, Terrassenüberdachungen, überdachte Stellplätze (Carports) und Flugdächer sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl nicht einzubeziehen, sofern deren Umfang maximal zur Hälfte umschlossen ist.
- (7) Grundsätzlich darf für die Berechnung der baulichen Ausnutzung nur das jeweilige Baugrundstück herangezogen werden. Die Berücksichtigung weiterer Grundstücke desselben Eigentümers, die mit dem Baugrundstück in der Natur zusammenhängen, nach der Katastralmappe aber selbstständige Grundstücke darstellen, ist nur zulässig, wenn die Grenzen der betroffenen Grundstücke überbaut werden.
- (8) Die Geschossflächenzahl darf in der Bebauungszone 1 maximal 0,9 sowie in den Bebauungszonen 2 und 3 maximal 0,4 betragen.

§ 4

Bebauungsweise

Die Bebauung hat in offener, halboffener oder geschlossener Bebauungsweise zu erfolgen.

§ 5

Geschossanzahl

- (1) Das Keller- oder Tiefgeschoss gilt als Geschoss, wenn talseitig mehr als die Hälfte des Geschosses aus dem angrenzenden natürlichen Gelände (Urgelände) herausragt.
- (2) Das Dachgeschoss gilt als Halbgeschoss, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante, maximal 1,5 m beträgt.
- (3) Das Dachgeschoss gilt als Halbgeschoss, wenn es mindestens an einer Seite um mindestens 4 m hinter dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt wird.
- (4) Die Geschossanzahl ist die Summe aller Geschosse und darf in der Bebauungszone 1 maximal 3,5 Geschosse, in der Bebauungszone 2 maximal 1 Geschoss und in der Bebauungszone 3 maximal 2,5 Geschosse betragen.
- (5) In der Bebauungszone 1 ist die Geschossanzahl für alle neuen Baukörper im Zuge des Bauverfahrens mit dem Bundesdenkmalamt abzustimmen.

§ 6

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt - ausgehend von der südlich vorbeiführenden Weißensee Bundesstraße (B87) - über die bestehende Zufahrt über die Grundstücke 1446/1, 1450/2 und 1450/3 der KG 73102 Bruggen und ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) dargestellt.
- (2) In der Bebauungszone 1 ist für jedes Gästezimmer ein Stellplatz und pro fünf Gästezimmer ein Stellplatz für das Personal vorzusehen, zusätzlich ist für öffentlich zugängliche Restaurantflächen pro angefangene 10 m² Nutzfläche ein Stellplatz erforderlich.
- (3) Auf dem Areal der Bebauungszonen 2 und 3 sind für das bestehende Wohnhaus zwei Stellplätze und für jede Ferienwohnung ein Stellplatz vorzusehen.
- (4) Sind die erforderlichen Stellplätze im Planungsraum nicht nachweisbar, so sind diese in einer Entfernung von maximal 200 m Luftlinie von der Grenze des Planungsraumes nachzuweisen.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstücks, innerhalb derer Gebäude und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 1 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (3) Nebengebäude und sonstige baulichen Anlagen dürfen in Abstandsflächen errichtet werden, sofern sie den Bestimmungen des § 6, Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften, K-BV, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 48/2021 entsprechen.

§ 8

Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe

- (1) In der Bebauungszone 1 sind die Dachformen für den Altbestand des Klosterhotels mit den bestehenden Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von rund 40 - 50 Grad vorgegeben, als Dachformen für die Neubauflächen der Hauptgebäude werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 50 Grad sowie Flachdächer zugelassen, untergeordnete Bauteile sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- (2) In der Bebauungszone 2 wird als Dachform für das Hauptgebäude das Flachdach zugelassen, das mit einem Gründach ausgestattet werden muss, untergeordnete Bauteile sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- (3) In der Bebauungszone 3 wird als Dachform für das Hauptgebäude das Teilwalmdach mit einer maximalen Dachneigung von 25 Grad zugelassen, untergeordnete Bauteile sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- (4) Die Deckungsmaterialien und Fassadenfarben sind in der Bebauungszone 1 im Zuge des Bauverfahrens mit dem Bundesdenkmalamt abzustimmen.
- (5) Die Abmessungen der Gaupen bzw. Erker dürfen 50 % der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

§ 9

Grünanlagen

Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen von mindestens 25 % der Grundfläche auszuweisen, wobei die Ausbildung von Gründächern auf Flachdächern innerhalb dieses Prozentsatzes berücksichtigt werden kann.

§ 10

Art der Nutzung

- (1) In den Bebauungszonen 1 und 2 dürfen Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die dem Tourismus dienen, errichtet werden (Tourismusnutzung).
- (2) In der Bebauungszone 3 dürfen Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen sowie Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die dem Tourismus dienen, errichtet werden (Wohn- und Tourismusnutzung).

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für den Geltungsbereich der textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Greifenburg vom 23.03.1993, zuletzt in der Fassung der Verordnung vom 18.12.2020 außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Josef BRANDNER

Greifenburg, am

II. ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Greifenburg vom , Zahl: , mit der der Teilbebauungsplan "Klosterbad Waisach" erlassen wird

1. ALLGEMEINES

In der Ortschaft Waisach ist geplant, das ehemalige Hieronymitanerkloster zu sanieren und auszubauen und hier ein Klosterhotel mit rund 60 Zimmern zu errichten, wobei das Erscheinungsbild des bestehenden Klostergebäudes so weit wie möglich erhalten bleiben soll. Der Tourismusbetrieb soll ganzjährig betrieben und zu einem Gesundheits- und Bildungszentrum werden. Das bestehende ehemalige Klostergebäude steht unter Denkmalschutz und soll entsprechend eines bereits vorliegenden Vorentwurfes behutsam umgestaltet werden, eine Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt ist schon erfolgt.

Weiters sollen auf der unmittelbar nördlich des Klosterhotels gelegenen Parzelle 1450/1 der KG 73102 Bruggen Ferienwohnungen errichtet werden, die in Kombination mit dem Klosterhotel oder privat vermietet werden.

2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN BESTIMMUNGEN DES TEILBEBAUUNGSPLANES

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung hat ein Ausmaß von 7.810 m² und befindet sich in Waisach nördlich der Weißensee Bundesstraße (B87). In der Natur ist dieses Areal durch das ehemalige Hieronymitanerkloster Waisach in der Bauungszone 1 und ein Wohnhaus in der Bauungszone 3 bereits größtenteils bebaut, nur das Baugrundstück der Bauungszone 2 ist derzeit unbebaut und stellt eine Gartenfläche dar.

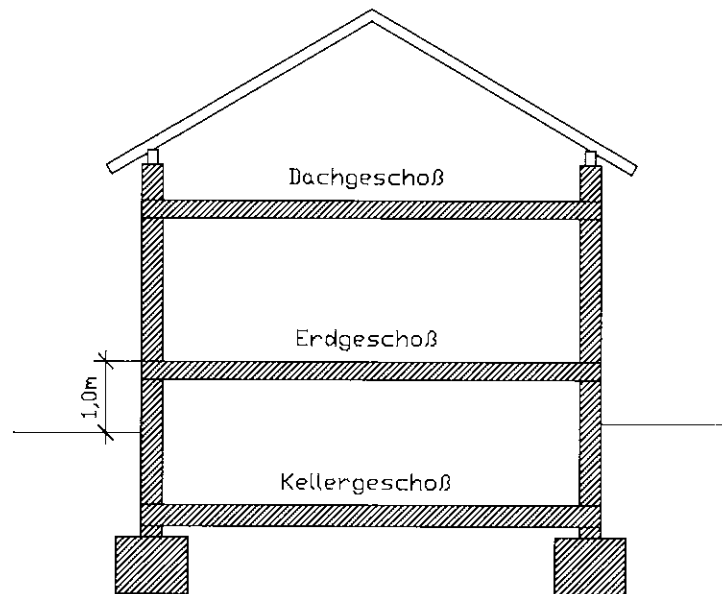
Zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird in der Bauungszone 1 so hoch festgelegt, weil es sich um die Umsetzung eines Gesamtkonzeptes auf den gegenständlichen Parzellen eines Grundeigentümers handelt und die Grundstücksgrenzen überbaut werden. In Zukunft ist in der Bauungszone 1 die Zusammenlegung aller Grundstücke zu einem neuen Baugrundstück geplant, das in weiterer Folge neu vermessen und in den Grenzkataster übergeführt werden soll.

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird in den Bauungszonen 2 und 3 an die bestehende Parzellenstruktur angepasst.

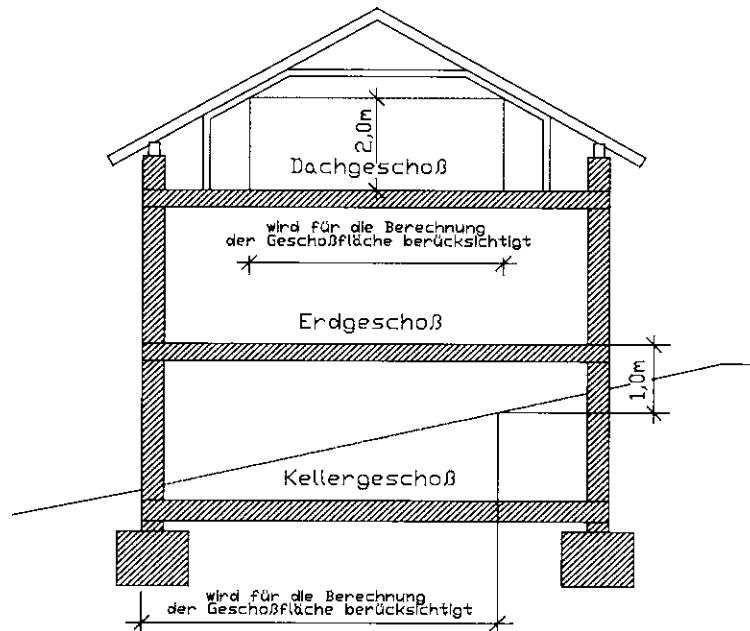
Zu § 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Das Keller- oder Tiefgeschoss wird bei der Berechnung der Geschossflächenzahl berücksichtigt, wenn die Rohdeckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.



Bei Keller- oder Tiefgeschossen wird nach Abs. 3 nur jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche eingerechnet, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1 m über dem anschließenden natürlichen Gelände (Urgelände) liegt.

Bei Dachgeschossen wird nach Abs. 4 nur jener Teil in die Geschossfläche eingerechnet, bei dem die lichte Rohbauhöhe mehr als 2 m beträgt.



Zur Umsetzung des geplanten Klosterhotels in der Bebauungszone 1 ist die Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 0,9 erforderlich. Die Geschossflächenzahl liegt damit etwas höher als im textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Greifenburg, wo bei einer geschlossenen Bauweise eine Geschossflächenzahl von 0,6 gilt.

Nachdem die Geschossflächenzahl des bestehenden Klostergebäudes und der Umgebungsbebauung schon jetzt deutlich höher ist, als dies im textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Greifenburg vorgesehen ist, sowie an den Randbereichen des Planungsraumes keine massive Bebauung stattfinden wird bzw. Grünflächen vorgesehen sind, kann die geplante Erhöhung der Geschossflächenzahl als ortsverträglich eingestuft werden.

Zu § 4: Bauweise

Die Bauweise wird in 3 Kategorien (offene, halboffene und geschlossene Bauweise) unterteilt.

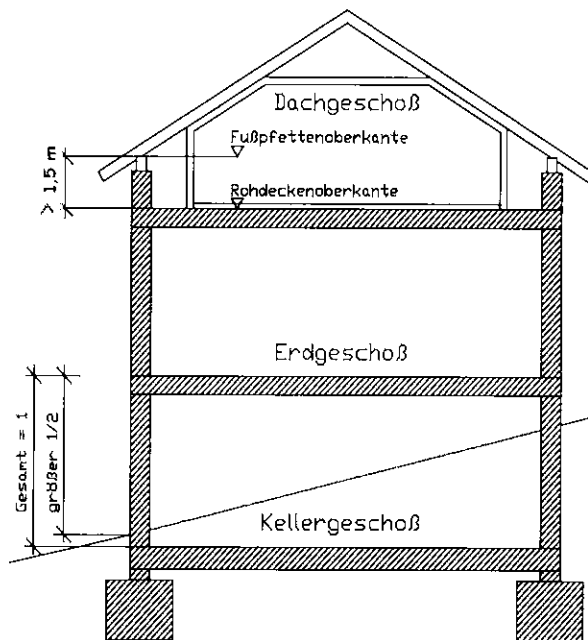
Eine offene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.

Eine halboffene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundstücksgrenze, sonst jedoch freistehend errichtet werden.

Eine geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Nachbargrundstücksgrenze herangebaut werden.

Zu § 5: Geschossanzahl

Prinzipiell wird für die Bebauung in Hanglage die Geschossanzahl talseitig gerechnet, um unproportionierte Baukörper zu vermeiden.



Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe größer als 1,5 m ist.

Das Keller- oder Tiefgeschoss gilt als Geschoss, wenn talseitig mehr als die Hälfte des Geschosses aus dem angrenzenden natürlichen Gelände (Urgelände) herausragt.

Die im Vergleich zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Greifenburg höhere Geschossanzahl in der Bebauungszone 1 ist bereits durch den Altbestand des Klosters mit 3,5 Geschossen vorgegeben. Weiters ist aufgrund der Bestimmungen des Abs. 5 die Geschossanzahl für alle neuen Baukörper in der Bebauungszone 1 mit dem Bundesdenkmalamt im Zuge des Bauverfahrens abzustimmen.

Zu § 6: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Bereitstellung von Parkplätzen stellt ein notwendiges Bedürfnis dar. Die in der Verordnung angegebenen Werte sind entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung als Minimum anzusehen.

Zu § 7: Baulinien

Mit der Festlegung der Baulinien wird ein entsprechender Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken festgelegt. Im Süden verläuft die Baulinie bis an die Grundgrenze der Weißensee Bundesstraße (B87), hier soll ein gedeckter Laubengang entstehen. Die notwendige Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung ist bereits erfolgt.

Zu § 8: Dachform, Dachneigung, Dach- und Fassadenfarbe

Dachform, Dachneigung sowie Dach- und Fassadenfarbe sind prägende Bestandteile eines Bauwerkes, sie sind bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Ortsbild. Deshalb sind aufgrund der Bestimmungen des Abs. 4 die Deckungsmaterialien und Fassadenfarben in der Bebauungszone 1 im Zuge des Bauverfahrens mit dem Bundesdenkmalamt abzustimmen.

Weiters wird in der Bebauungszone 2 für die geplanten Ferienwohnungen ein begrüntes Flachdach vorgeschrieben, um durch diesen Neubau das Ensemble des Klosterhotels nicht zu beeinträchtigen.

Zu § 9: Grünanlagen

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf den einzelnen Baugrundstücken stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Zu § 10: Art der Nutzung

Die detaillierte Nutzungsfestlegung für den Planungsraum ist erforderlich, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Zu § 11: Inkrafttreten

Im § 11 wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

Plan 1 - Teilbebauungsplan (M 1 : 500)

