



Marktgemeinde Moosburg

Bundesland Kärnten

Politischer Bezirk Klagenfurt-Land

Teilbebauungsplan „Hotel Stallhofen“



Auftraggeberin

Marktgemeinde Moosburg
Kirchplatz 1
9062 Moosburg

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 23009
Klagenfurt am Wörthersee, 06.07.2023

**Entwurf für die
Kundmachung**

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Moosburg

vom, Zl.,

mit welcher der Teilbebauungsplan „Hotel Stallhofen“ verordnet wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 und 50 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für das Grundstück Nr. 224/18, KG 72145 Moosburg, im Ausmaß von ca. 12.630 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung über die festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage).

2. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstücks beträgt 12.000 m².
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschosßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,3.

Verhältnis oberirdisch verbaute Fläche zu Gesamtfläche, im Wohngebiet üblich 0,4-0,8
- (3) Bei der Berechnung zur Ermittlung der GFZ sind sämtliche volumensbildende Bauwerke zu berücksichtigen, auch wenn diese lediglich eine Überdachung ohne Seitenwände aufweisen.

§ 4

Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 5

Bauhöhe

- (1) Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der Bauhöhe als Höchsthöhe (Attikaoberkante) gemessen von der Eingangshöhe E00 bestimmt.
- (2) Die Eingangshöhe E00 (Erdgeschoßfußbodenoberkante) wird mit 515,00 Metern über Adria festgelegt.
- (3) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 15,00 m. Entspricht bei herkömmlicher Bauweise 5 Stockwerken
- (4) Die maximal zulässige Bauhöhe für überbaubare Flächen auf Erdgeschoßebene beträgt 6,00 m. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.
- (5) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (3) und (4) dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten u.ä. die Attikaoberkante um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn ein Randabstand von mindestens 2,00 m zur Attikainnenkontur einhalten wird.

§ 6

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Für die Obergeschoßebenen wird eine zweite Baulinie ohne Anbauverpflichtung festgelegt. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.
- (3) Ausgenommen von Abs. (1) und (2) sind unterirdische Bauteile wie Tiefgaragen, Lichtschächte, Kabelkanäle udgl., bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung wie Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Platzgestaltungen sowie infrastrukturelle Einrichtungen wie Zufahrten, Parkplätze, Pfortnerhäuschen, Schrankenanlagen, Einhausungen und Überdachungen für Tiefgaragenrampen, Müllsammelstellen u.ä.
- (4) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.

§ 7

Dachformen

Als Dachform wird das Flachdach mit einer Dachneigung festgelegt. Verhältnis oberirdisch verbaute Fläche zu Gesamtfläche, im Wohngebiet üblich 0,4-0,8

§ 8

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die Landesstraße L73 (Mitterteich Straße, Pörschacher Straße).

- (2) Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird wie folgt festgelegt:
1 Stellplatz je Beherbergungseinheit
1 Stellplätze für Besucher und Personal je 6 Beherbergungseinheiten
- (3) Stellplätze für Besucher und Personal können auch auf Grundstücken in einer Entfernung von maximal 50,00 m ab Geltungsbereichsgrenze nachgewiesen werden.
- (4) Bei sonstigen Nutzungen, die nicht im Zusammenhang mit der Fremdenbeherbergung stehen, ist die Anzahl der erforderlichen Pkw-Abstellplätze im Baubescheid festzulegen.

§ 9

Baugestaltung

- (1) Bei der Planung und Errichtung von Gebäuden und Bauwerken ist auf eine formal reduzierte Formensprache zu achten.
- (2) Das aufgehende Mauerwerk der Erdgeschoßebene ist mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Obergeschoße zurückversetzt auszuführen, sodass ein rückspringendes Sockelgeschoß entsteht.
- (3) Die Fassadenfarbgebung für das Sockelgeschoß hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Farben sind ausgeschlossen.
- (4) Die Deckungs- und Fassadenoberflächen von Obergeschoßen sind in ihrem Erscheinungsbild vorwiegend als Holzfassade in der jeweiligen Naturfarbe oder in Altholzgrau auszugestalten.
- (5) Betriebsstättenbezeichnungen, die am Gebäude befestigt sind, dürfen die Dach- bzw. Attikaoberkante nicht überragen.
- (6) Die Errichtung freistehender Werbepylone ist unzulässig.
- (7) Dachflächen, sofern sie nicht durch technische Aufbauten belegt sind, sind aus mikroklimatischen Gründen entweder extensiv zu begrünen oder für Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen. PV- bzw. Solar-Module dürfen die jeweilige Attikaoberkante nicht überragen. Bei der Gebäudestatik sind die entsprechenden Traglasten zu beachten.

§ 10

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen mit einem Bepflanzungsgebot für die Randeingrünung belegten Flächen, sind als Grünfilter mit standortgerechter Pflanzenauswahl zu bepflanzen, sodass ein reich strukturiertes Grünband im Übergang zur offenen Landschaft entsteht.
- (2) Auf den in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen mit einem Bepflanzungsgebot für die inneren Freiflächen belegten Flächen, sind je angefangene 200 m² Freifläche ein heimischer bzw. standortgerechter Laubbaum (Qualitäten: Ho.mB/Co, 20/25) zu pflanzen, sodass im Freibereich ein Parkcharakter entsteht.

- (3) Auf den in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen mit einem Bepflanzungsgebot für die internen Verkehrsflächen belegten Flächen, sind je angefangene 150 m² Freifläche ein heimischer bzw. standortgerechter Laubbaum (Qualitäten: Kronenansatz ab 2,50m, Ho.mB/Co, 20/25) zu pflanzen, sodass ein straßenraumwirksames Begleitgrün in Form von Baumreihen entsteht.
- (4) Unterbaute Freiflächen, wie Tiefgaragendecken, sind im Mittel mit mindestens 0,70 m fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen auf unterbauten Freiflächen beträgt die Minimalaufbaustärke 1,50 m bei großkronigen Bäumen, 1,20 m bei mittelkronigen Bäumen und 1,00 m bei kleinkronigen Bäumen.
- (5) Flächen für Wegeanlagen, Außenterrassen, Platzgestaltungen und für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht der notwendigen Erschließung dienen, sind vorwiegend bzw. nach Möglichkeit mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.
- (6) Im Rahmen der erforderlichen Oberflächenwasserverbringung ist ein Entwässerungs-/Retentionsmaßnahmenkonzept im Sinne des Grün-Blauen Netzwerkes anzustreben.
- (7) Einfriedungen sind sockellos, mindestens zu drei Viertel transparent und in einer maximale Gesamthöhe von 1,50 m auszubilden.
- (8) Die Grün- und Freiflächengestaltung der Außenanlagen ist über einen behördlich zu genehmigenden Bepflanzungsplan zu regeln.

§ 11

Art der Nutzung von Gebäuden

Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 2 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 (Bauland reines Kurgebiet) festgelegt.

3. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Moosburg in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt der Teilbaugebungsplan „SI-Concept“ für die Grundstücke 224/17 und 224/18, KG Moosburg, vom 13.03.1996, Zl. 031-2/1995 außer Kraft.

Der Bürgermeister

Herbert Gaggl

(-Amtssignatur-)

Marktgemeinde Moosburg
Teilbebauungsplan „Hotel Stallhofen“

Anlage:
Zeichnerische Darstellung der
festgelegten Bebauungsbedingungen

- ○ ○ ○

— · — · — · — · — · — · — · — · — · —

— · — · — · — · — · — · — · — · — · —

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Baulinie ohne Anbauverpflichtung

Baulinie für Obergeschoßebenen

Bebaubare Fläche im Bauland Reines Kurgebiet

Bebaubare Fläche im Bauland Reines Kurgebiet,
nur Erdgeschoßebene → (V)

Bepflanzungsgebot für die Randeingrünung

Bepflanzungsgebot für die inneren Freiflächen

Bepflanzungsgebot für die internen Verkehrsflächen
- Sonstige Darstellungen
- 1257

→ (V)

— · — · — · — · — · — · — · — · — · —

— · — · — · — · — · — · — · — · — · —

— · — · — · — · — · — · — · — · — · —

(FR)

(FG)

(FRG)

10,00

3,00

516,20

× P 1

Kataster

Verweis auf den Wortlaut der Verordnung

Zufahrt

Neue Vermessung

Projekt Erdgeschoß

Projekt 1., 2., 3. Obergeschoß

Projekt Tiefgarage

Fluß Gefahrenzone rot, rotgelb und gelb

Bemaßung in Metern

Geländebezugspunkt, Höhenkote in Metern über Adria

Koordinatenpunkte der Baulinie (siehe Liste)

Betroffenes Grundstück 224/18, KG 72145 Moosburg
Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 12.630 m²
- | | |
|---|--|
| Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Moosburg | Tag der Kundmachung der Verordnung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Moosburg |
| Vom _____ Zahl _____ | |
| Der Bürgermeister | |
- 0 10 20 30 40 50m
Maßstab: 1:1000
Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 23009_TBPL
Datum: 06.07.2023
- RPK** ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
9020 Klagenfurt am Wörthersee Mießtalerstraße 18
Tel +43 463 595857 office@rpk-zt.at www.rpk-zt.at
- Koordinatenpunkte
Baulinie
- | | | |
|-----|---------------|----------------|
| P1 | X = 62618.205 | Y = 169628.915 |
| P2 | X = 62637.476 | Y = 169618.130 |
| P3 | X = 62629.605 | Y = 169600.668 |
| P4 | X = 62649.811 | Y = 169588.032 |
| P5 | X = 62663.726 | Y = 169603.439 |
| P6 | X = 62683.417 | Y = 169592.418 |
| P7 | X = 62636.637 | Y = 169540.623 |
| P8 | X = 62624.756 | Y = 169514.132 |
| P9 | X = 62617.838 | Y = 169516.298 |
| P10 | X = 62604.016 | Y = 169521.650 |
| P11 | X = 62617.983 | Y = 169552.793 |
| P12 | X = 62619.177 | Y = 169554.115 |
| P13 | X = 62602.457 | Y = 169564.570 |
| P14 | X = 62577.739 | Y = 169537.306 |
| P15 | X = 62574.348 | Y = 169539.890 |
| P16 | X = 62561.438 | Y = 169552.082 |
| P17 | X = 62605.457 | Y = 169600.632 |
- | | |
|---|-------------------------|
| Mindestgröße des Baugrundstücks 12.000 m ² | Bebauungsweise offen |
| max. GFZ 1,3 | max. Bauhöhe 15,0 m |
| Art der Nutzung von baulichen Anlagen lt. Widmung (§ 19 Abs. 2 K-ROG 2021) | |

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Am westlichen Rand des Golfplatzes Moosburg-Pörschach wird die Errichtung eines Hotelkomplexes beabsichtigt. Der betreffende Bereich liegt in der Ortschaft Stallhofen im Nahbereich des Clubhauses und wurde bereits seit Beginn des Golfplatzbetriebes als Eignungsstandort für die Hotelnutzung betrachtet. Im Jahr 1996 wurde auf Grundlage eines Hotelprojektes für die Grundstücke 224/17 und 224/18, beide KG Moosburg, der Teilbebauungsplan „SI-Concept“ verordnet. Allerdings kam das Projekt nie über die Planungsphase hinaus.

Nunmehr wird ein konkretes Hotelprojekt für das Grundstück 224/18, KG Moosburg, in Angriff genommen. Geplant ist ein Haus im hochwertigen Segment mit rund 250 Zimmern, Tagungsräumen, Schwimmbad, Spa und Restaurant sowie sämtlichen Anlagen für einen vollwertigen Hotelbetrieb. Grundlage für den Teilbebauungsplan bildet der Vorentwurf vom Architekturbüro SMAP Architektur- und Generalplanung GmbH, Berlin und Lendarchitektur, Klagenfurt. Hinsichtlich der Gestaltung von Fassaden und Außenanlagen, der energetischen Standards, der klimatischen Aspekte sowie des Einfügens in die weitgehend offene Landschaft wird dem Vorhaben der Anspruch eines „Leuchtturmprojektes“ unterstellt.

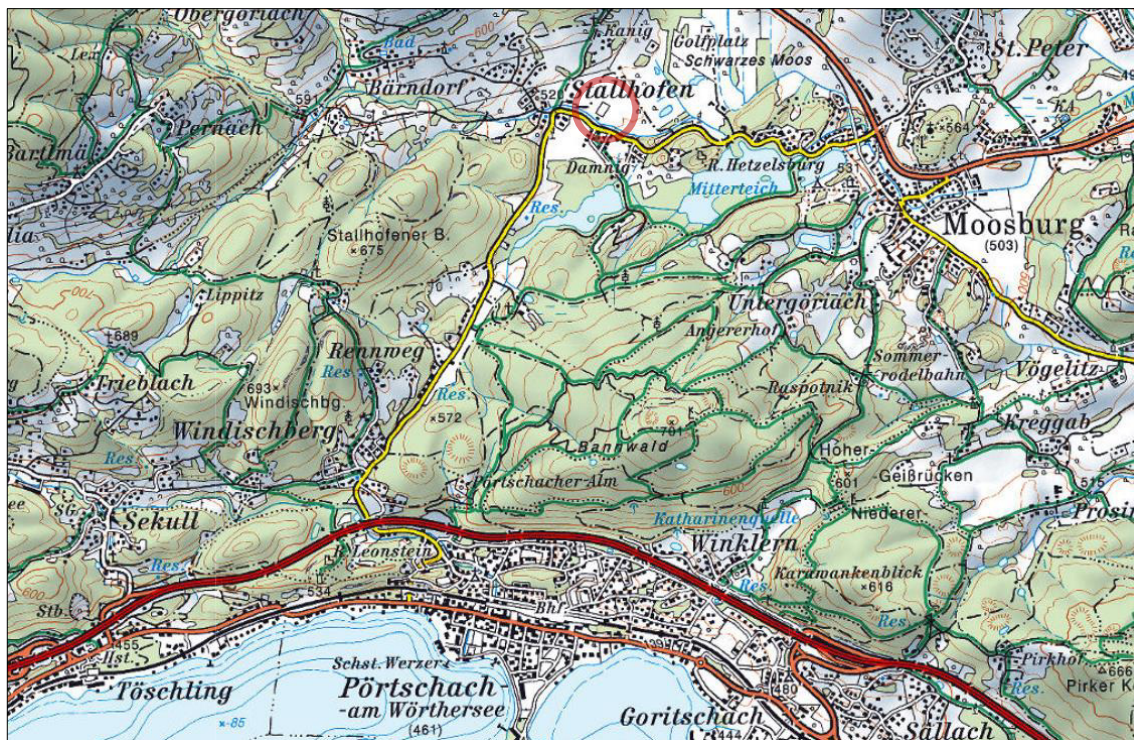
Zur Umsetzung des zuvor beschriebenen Hotelprojektes ist die Überarbeitung des bestehenden Teilbebauungsplanes „SI-Concept“ aus dem Jahr 1996 erforderlich. Im Konkreten soll der ursprüngliche Teilbebauungsplan aus dem Jahr 1996 aufgehoben werden. Gleichzeitig wird für das gegenständliche Grundstück 224/18, KG Moosburg, ein neuer Teilbebauungsplan erlassen.

Wesentliche Zielsetzungen der Neuverordnung sind:

- Einfügen des konkreten Hotelprojektes in das sensible Landschaftsbild,
- Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zwischen der angrenzenden Bestandsbebauung und der offenen Landschaft,
- Freihalten der Roten Gefahrenzone und Vermeidung von Schadenspotenzial,
- Gliederung der Baukörper zur Freihaltung von Sichtbeziehungen,
- Sicherstellung der gestalterischen Qualitäten von Gebäuden und Außenanlagen,
- Förderung der Tourismusentwicklung in der Gemeinde und der Region,
- Widmungskonforme Verwertung der Baulandreserve,
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Ortschaft Stallhofen westlich von Moosburg. Die nördlich angrenzenden Flächen sind durch den weit angelegten Golfplatz Moosburg-Pörtschach belegt. Der als „Schwarzes Moos“ bezeichnete Landschaftsraum wird durch strukturreiche Vegetationsformen charakterisiert. Im weiteren Umfeld befinden sich die Moosburger Teiche. Über die Landesstraße L73 erreicht man in ca. 4 km das Zentrum Pörtschach, wodurch der Konnex zum touristischen Kerngebiet der Wörtherseeregion hergestellt ist.



Lage des Planungsgebietes (Quelle: ÖK50 KAGIS)

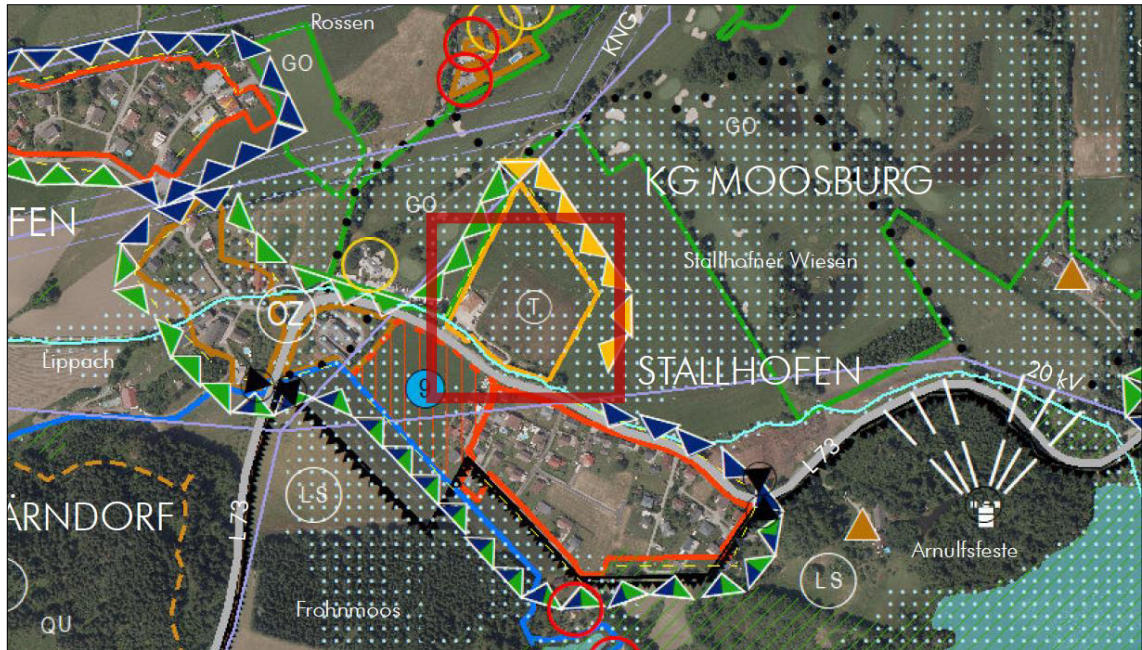
Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück 224/18, KG Moosburg im Ausmaß von ca. 1,2 ha.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die L73 (Mitterteich Straße / Pörtschacher Straße). Die notwendigen technischen Infrastrukturen sind über die bestehende Erschließung vorhanden.

Südlich des Planungsgebietes verläuft der Stallhofener Bach mit uferbegleitender Vegetation. Die Zufahrt verläuft über öffentliches Gewässer.

Das Gelände ist nahezu eben und wird derzeit als Wiesen-/Ackerfläche genutzt.

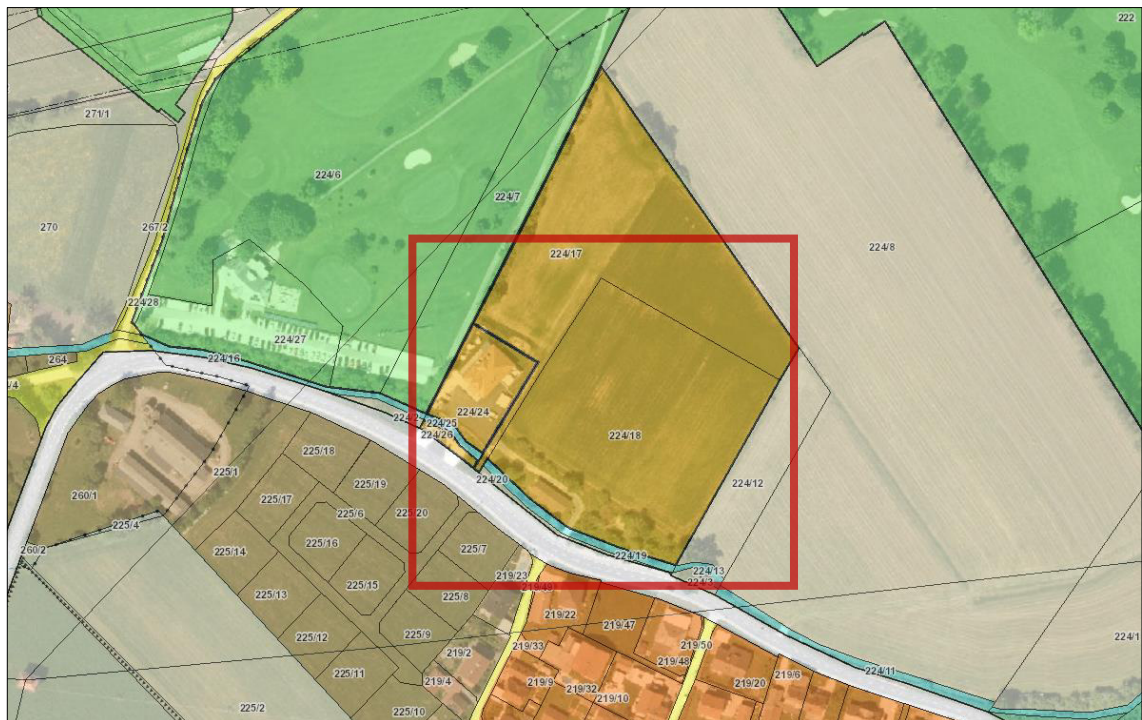
3. Örtliches Entwicklungskonzept



Ausschnitt rechtsgültiges ÖEK 2021 (Quelle: RP Kaufmann)

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Moosburg aus dem Jahre 2021, wird für den Bereich ein touristischer Eignungsstandort (Kreissymbol „T“) vorgesehen. Der Bereich liegt innerhalb von Siedlungsgrenzen.

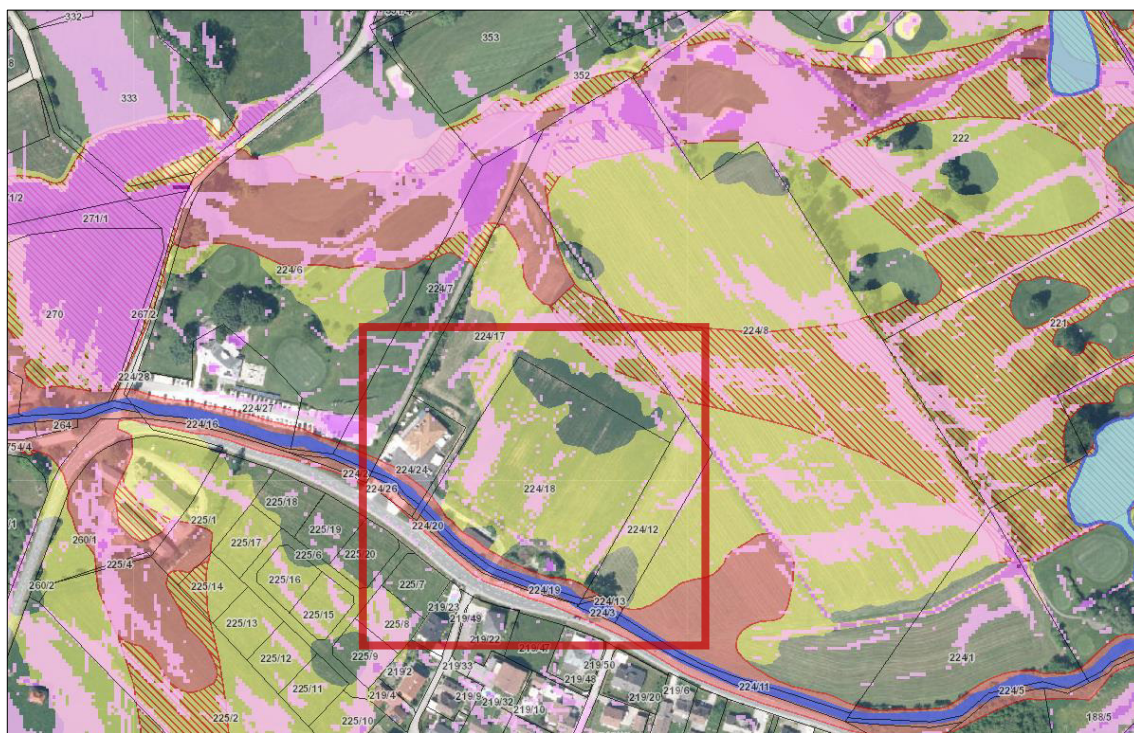
4. Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Moosburg aus dem Jahre 2000 ist das Planungsgebiet als Bauland reines Kurgebiet gewidmet. Das im Widmungskörper befindliche Nachbargrundstück (Restaurant Fischer) 224/24, KG Moosburg, ist ebenfalls als reines Kurgebiet ausgewiesen. Westlich befindet sich in Grünland – Golfplatzwidmung das Clubhaus. Südlich von Gewässer und Landesstraße besteht das Neubaugebiet von Stallhofen in Bauland Dorfgebiet und Wohngebiet.

5. Gefahrenzonen



Gefahrenzonenplan und Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Im Planungsgebiet sind im Süden entlang des Stallhofener Baches Rote Gefahrenzonen ausgewiesen. Die Gelbe Gefahrenzone bedeckt größtenteils das übrige Planungsgebiet. Es gilt der Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung „Moosburgerbach – Gemeinden Techelsberg, Moosburg“ aus dem Jahr 2011.

Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss lässt sich eine mäßige Gefährdung für die Gelben Zonen innerhalb des Planungsgebietes ableiten. Eine erhöhte Gefährdung besteht auf den benachbarten Grundstücken nördlich des Planungsgebietes in Form eines Abflussbereiches, der sich von Nordwest nach Ost erstreckt.

6. Bebauungsbedingungen

Der **Teilbebauungsplan „SI-Concept“** für die Grundstücke 224/17 und 224/18, KG Moosburg, wurde vom Gemeinderat am 13.03.1996, Zl. 031-2/1995 erlassen. Dessen Bebauungsbedingungen richten sich nach einer detaillierten zeichnerischen Darstellung, die mit den Zielsetzungen zur vorliegenden Verordnung nicht mehr vereinbar ist. Zudem kommen Teile des Baufeldes innerhalb der Roten Gefahrenzone zum Liegen, wodurch ein Widerspruch zur tatsächlichen Realisierbarkeit besteht. Im Weiteren kann wegen unterschiedlicher Eigentümerstrukturen ein zusammenhängendes Projekt weder baulich noch funktional entwickelt werden.

Durch die vorliegende Verordnung des Teilbebauungsplanes werden Bestimmungen für das konkrete Hotelprojekt auf Grundstück 224/18, KG Moosburg, neu erlassen, die eine geordnete bauliche Entwicklung für den Tourismusstandort in Stallhofen sicherstellen.

Die einzelnen Bestimmungen werden wie folgt erläutert:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück 224/18, KG 72145 Moosburg. Die grafisch ermittelte Fläche beträgt ca. 12.630 m².

Hierdurch wird der Teilbebauungsplan „SI-Concept“ für das Grundstück 224/18, KG Moosburg, neu überplant. Für das angrenzende Grundstück 224/17, KG Moosburg, entfallen dessen Bestimmungen wegen Aufhebung des Teilbebauungsplanes.

Es ist anzumerken, dass derzeit beide unbebauten Grundstücke eine weitgehend isolierte Widmungsfläche im reinen Kurgebiet umgrenzen, für die ein städtebaulicher und funktionaler Zusammenhang besteht, der in nachfolgenden Planungen – insbesondere für Grundstück 224/17, KG Moosburg – eine integrierte Betrachtung verlangt.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 12.000 m². Dadurch wird die Teilung mit Ausnahme von Grundstücken für infrastrukturelle Einrichtungen ausgeschlossen. Insgesamt soll für den Bereich eine großzügig aufgelockerte Bebauungsstruktur erzielt werden, die der touristischen Nutzung als Hotelstandort entspricht.

Als Baugrundstück wird ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze als Bauland gewidmetes Grundstück definiert.

§ 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Zur Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird auf die Geschoßflächenzahl (GFZ) zurückgegriffen. Alle volumensbildende Bauwerke sind in der GFZ-Berechnung zu berücksichtigen. Maßgeblich ist die äußere Kubatur, d. h. auch jene Flächen unter dem Gebäudevorsprung, die sich aus der Projektion der Außenwände der Obergeschoße ergeben, sind miteinzubeziehen.

§ 4 Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt. Mangels der Möglichkeit von Grundstücksteilungen sind andere Bebauungsweisen nicht vorgesehen.

Die offene Bauweise wird durch § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 geregelt. Die Abstandsflächen gemäß K-BO 1996 idgF und K-BV idgF sind einzuhalten.

§ 5 Bauhöhe

Zur Sicherstellung des städtebaulichen Übergangs und dem Einfügen in die offene Landschaft wird die Höhenentwicklung durch die maximal zulässige Bauhöhe bestimmt. Die Höhengliederung erfolgt gemäß der städtebaulichen Grundkonzeption.

Die absolute Höhenbegrenzung wird gemessen über der Eingangshöhe Fußbodenoberkante mit 515,00 m über Adria festgelegt. Dies entspricht weitgehend dem natürlichen Gelände, welches von West nach Ost um rund einen Meter abfällt.

§ 6 Baulinien

Die Baulinien sind zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten des Hotelprojektes eng um die geplanten Baukörper gelegt. Damit wird die Durchlässigkeit zwischen den beiden Hauptbaukörpern und dem niedrigeren Verbindungsbau verfestigt. Zur Differenzierung wird eine zweite Baulinie für Obergeschoßebenen festgelegt.

Die Abstandsflächen oberirdischer Gebäude sind gemäß den Bestimmungen der K-BV idgF nachzuweisen (vgl. Regelungen zur Bebauungsweise).

Die Baulinien dürfen für sämtliche unterirdische Bauausführungen, insbesondere der Herstellung von Tiefgaragen, sowie für Anlagen zur Freiflächengestaltung, verkehrlicher und technische Infrastrukturen überschritten werden. Dabei ist anzumerken, dass gemäß § 6 Abs. 2.a K-BV idgF für bauliche Anlagen, die mehr als 1,50 m hoch sind, Abstandsflächen anfallen.

§ 7 Dachformen

Zur Herstellung einer ruhigen Dachlandschaft, welche ein größtmögliches Einfügen in den sensiblen Landschaftsraum unterstützt, wird die Festlegung der Flachdachform festgelegt.

§ 8 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Landesstraße L73 (Mitterteich Straße oder auch Pörschacher Straße genannt). Die Zufahrt erfolgt über Querung des Stallhofener Baches auf das Baugrundstück. Diesbezüglich wird im Falle der Ertüchtigung der Zufahrt auf die erforderliche wasserrechtliche Bewilligung hingewiesen.

Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird aus den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Moosburg abgeleitet. Die Anzahl ergibt sich aus den zur Realisierung kommenden Beherbergungseinheiten (Gästezimmer und Residenzen) und sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.

Für Besucher- und Personal-Stellplätze wird bezogen auf die Beherbergungseinheiten ein Schlüssel von 1 : 6 festgelegt. Besucher-Stellplätze sollen vorwiegend oberirdisch situiert, leicht auffindbar und als solche gekennzeichnet werden. Der Nachweis von Besucher- und Personal-Stellplätzen kann auch außerhalb in einer Entfernung von 50,00 m gemessen ab der Grenze des Geltungsbereiches erbracht werden. Dies entspricht einer zumutbaren Gehdistanz unter Rücksichtnahme auf das zu Grunde liegende Hotelprojekt und der bestehenden örtlichen Situation. Bezüglich des Nachweises der Benutzbarkeit von Stellplätzen auf Fremdgrundstücken wird eine grundbücherliche Sicherstellung o.ä. empfohlen.

§ 9 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt auf die Umsetzung der Qualitäten des konkreten Entwurfes zum Hotelprojekt ab: Solides Sockelgeschoß mit vorspringenden Obergeschoßen, um eine gewisse Leichtigkeit der Baukörper zu erzeugen. Die Obergeschoße sollen im Erscheinungsbild als Holzfassaden ausgestaltet werden, vorzugsweise in einer Textur, welche die Ablesbarkeit der Geschoßigkeit unterbindet. Insgesamt wird eine formal reduzierte Formensprache angestrebt, die sich in ihrer Schlichtheit in den strukturreichen offenen Landschaftsraum einfügt.

Unter diesem Gesichtspunkt werden auch restriktive Bestimmungen zu Betriebsstättenbezeichnungen und Werbeflyer getroffen.

Aus klimatischen und energetischen Gründen sind Dachflächen entweder zu begrünen oder durch Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen.

§ 10 Gestaltung von Außenanlagen

Die Randbereiche des Planungsgebietes zur offenen Landschaft sind als Grünfilter einzugrünen, sodass ein reich strukturiertes Grünband entsteht. Die inneren Freiflächen sind parkartig auszugestalten, um den Außenbereichen einen repräsentativen Hotelcharakter zu verleihen. Der Einfahrtsbereich inklusive des Uferbegleitstreifens des Stallhofener Baches sind mit Baumreihen zu versehen, um ein straßenraumwirksames Begleitgrün herzustellen zu können.

Hinsichtlich der Ausgestaltung des Freiraumes, der Pflanzqualität von Bäumen und des Umgangs mit versiegelten Flächen wird ein hoher Standard vorgegeben. Maßnahmen zur Entwässerung bzw. Retention von Oberflächenwasser sollen in einem innovativen Gesamtkonzept nach den Grundsätzen des Grün-Blauen Netzwerkes umgesetzt werden.

Die konkrete Grün- und Freiflächengestaltung der Außenanlagen ist durch einen eigens zu genehmigenden Bepflanzungsplan auszugestalten. Dazu soll im Detail auf die individuellen Anforderungen des touristischen Projektes eingegangen werden.

§ 11 Art der Nutzung von Gebäuden

Es gilt § 19 Abs. 2 K-ROG 2021 (Bauland reines Kurgebiet): Zulässig sind Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen, die dem Tourismus oder Freizeitgestaltung dienen, wie insbesondere Sport- und Erholungseinrichtungen, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Kurgebiets oder dem Tourismus dienen.

§ 12 Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird der Teilbebauungsplan „SI-Concept“ für die Grundstücke 224/17 und 224/18, beide KG Moosburg, aufgehoben.

Der vorliegende Teilbebauungsplan regelt die Bebauungsbedingungen für das Grundstück 224/18, KG Moosburg, neu.

Beilage

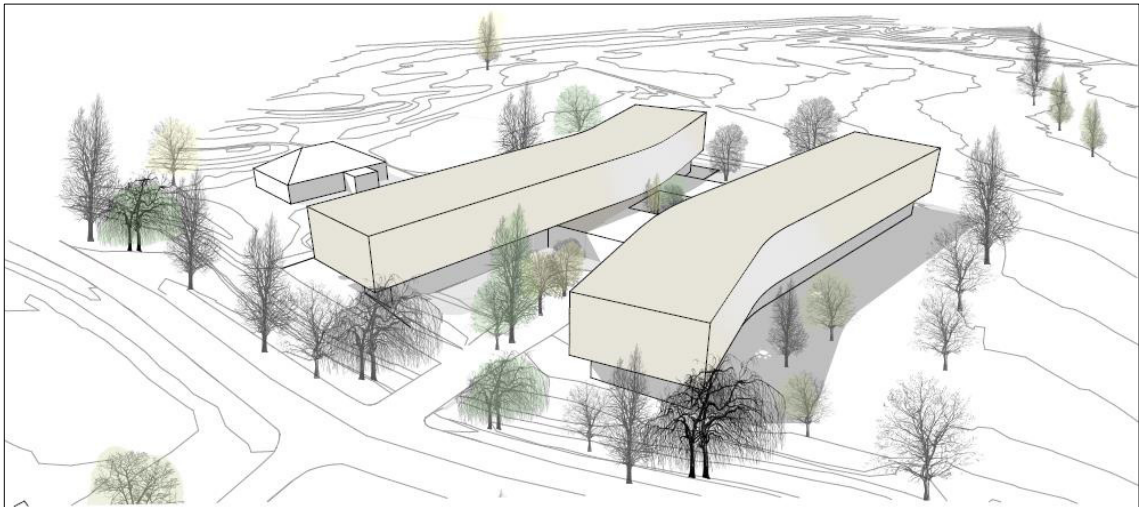
Vorentwurf zum Hotelprojekt (Auszug)

SMAP Architektur- und Generalplanung GmbH
Invalidenstraße 7, 10115 Berlin

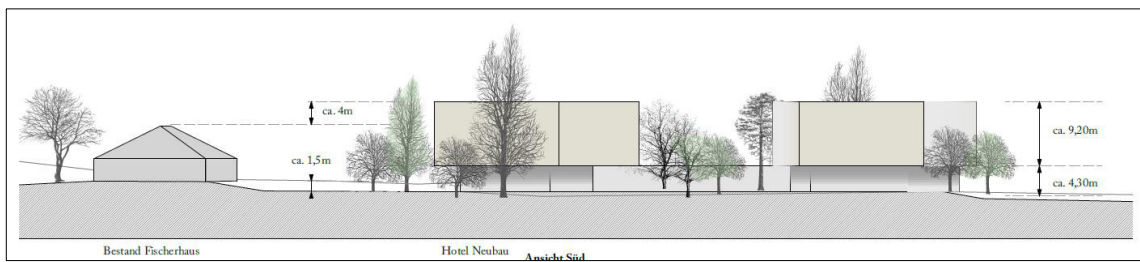
LENDARCHITEKTUR
Tarviser Straße 180, 9020 Klagenfurt a. W.



Lageplan, Erdgeschoß



Massenmodell



Ansicht Süd (von der L73 aus)



Tiefgarage

