



## Gemeinde Reißbeck

Bundesland Kärnten  
Politischer Bezirk Spittal an der Drau

# Teilbebauungsplan „Alpen-Adria-Zentrum“



**Auftraggeberin**  
Gemeinde Reißbeck  
Kolbnitz 50  
9815 Kolbnitz

**Verfasser**  
RPK ZT-GmbH  
Benediktinerplatz 10  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

**Kundmachungsexemplar**

GZ: 25005  
Kolbnitz, Klagenfurt am Wörthersee, 04.07.2025

# VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Reißeck

vom ..... Zl. ....,

mit welcher der Teilbebauungsplan „**Alpen-Adria-Zentrum**“ erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, idF 17/2025, wird verordnet:

## 1. Abschnitt (Allgemeines)

### § 1

#### Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 171/9 und 171/16 sowie für Teilflächen aus den Grundstücken Nr. 171/8 und 173/4, alle KG 73304 Kolbnitz, im Gesamtausmaß von ca. 5.496 m<sup>2</sup>.
- (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 wird mit 4.000 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

### **§ 3**

#### **Bauliche Ausnutzung der Grundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,0.
- (3) Alle innerhalb des Gebäudeumrisses befindlichen Grundflächen von Geschoßen sind in die GFZ einzurechnen.
- (4) Bei Keller- und Untergeschoßen ist jener Teil der Grundflächen in die GFZ einzurechnen, deren Rohdeckenoberkante mehr als 0,5 m aus dem angrenzenden projektierten Gelände ragt.

### **§ 4**

#### **Bebauungsweise**

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

### **§ 5**

#### **Bauhöhe**

- (1) Die Gebäudehöhe wird durch die maximal zulässige Bauhöhe begrenzt.
- (2) Die maximal zulässige Bauhöhe wird als Höchsthöhe (Attikaoberkante) in Metern über Adria festgelegt und ist jeweils aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) zu entnehmen.
- (3) Notwendige Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten u.ä. dürfen die maximal zulässige Bauhöhe im technisch erforderlichen Ausmaß überschreiten.

### **§ 6**

#### **Baulinien**

- (1) Es werden Baulinien für Erd-, Dach-, und Untergeschoß jeweils ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.
- (3) Ausgenommen von Baulinien sind unterirdische Bauteile, bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, infrastrukturelle Einrichtungen sowie Einhausungen und Überdachungen in Leichtbauweise von Müllsammelstellen, KFZ- und Fahrradabstellanlagen sowie für Anlagen zur Speicherung und Verteilung von Energie.

### **§ 7**

#### **Dachformen**

Als zulässige Dachformen werden das Pult- und Flachdach festgelegt.

## **§ 8**

### **Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der B106 (Mölltal Straße) über neu zu errichtende Zufahrten im Nordwesten und Nordosten.
- (2) Nachfolgende Anzahl an PKW-Stellplätzen ist im Planungsgebiet nachzuweisen:
  - a) 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Lebensmittelhandel
  - b) 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche Geschäfts-, Ordinations- oder Büroraum
  - c) 0,5 Stellplätze je Beherbergungseinheit

## **§ 9**

### **Baugestaltung**

- (1) Die Farbgebung von Fassaden ist in gedeckten dunklen Farbtönen mit geringem Sättigungsgrad oder Materialfarben (Holz, Beton, Stein) zulässig.
- (2) Die Sockelgeschoße haben sich von den Obergeschoßen gestalterisch abzuheben.
- (3) Dachflächen, sofern sie nicht durch technische Aufbauten oder Terrassen belegt sind, sind entweder extensiv zu begrünen und/oder für Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen.

## **§ 10**

### **Gestaltung von Außenanlagen**

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen als Platzfläche gekennzeichneten Flächen sind durch folgende Elemente und Funktionen zu gliedern und auszugestalten:
  - Aufenthalts- und Erlebnisraum,
  - Interne Erschließungszonen,
  - Grünbeete und Baumstandorte.
- (2) Der in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen gekennzeichnete Bestandsbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch einen heimischen Baum (Ho.mB/Co, 20/25) an gleicher Stelle zu ersetzen.
- (3) Innerhalb der Stellplatzfläche ist je angefangene 6 KFZ-Stellplätze ein heimischer Baum (Ho.mB/Co, 18/20) zu pflanzen.
- (4) Außenflächen für Wege, Terrassen, Platzgestaltung und für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht unterbaut sind oder der notwendigen Erschließung dienen, sind mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.
- (5) An den Zufahrten darf je ein Werbepylon mit maximal 8,0 m Höhe in einer Breite von maximal 2,5 m errichtet werden.

## **§ 11**

### **Art der Nutzung von Gebäuden**

Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen des § 17 K-ROG 2021 (Bauland Dorfgebiet) festgelegt.

### **3. Abschnitt (Schlussbestimmungen)**

## **§ 12**

### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Reißeck in Kraft.

Der Bürgermeister

Ing. Stefan Schupfer

(-Amtssignatur-)



# Erläuterungen

## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

Es wird beabsichtigt in Kolbnitz westlich des Gemeindeamtes der Gemeinde Reißbeck ein multifunktionales Gebäude unter dem Projekttitel „Alpen-Adria-Zentrum“ zu errichten. Im Gebäudekomplex sollen wichtige zentralörtliche Funktionen vereint werden. Vorgesehen sind ein neuer gemeindlicher Veranstaltungssaal, ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Fahrrad-Hotel und diverse Dienstleistungsbetriebe inklusive zugehöriger Nebenanlagen.

Zusammen mit dem angrenzenden Gemeindeamt, dem Feuerwehrhaus, der Bergrettung sowie weiteren umliegenden Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben soll ein neues Gemeindezentrum geschaffen werden, um somit den langjährigen Wunsch der Gemeinde zur Schaffung eines funktionalen und gestalteten Ortskernes nachzukommen.

Zur Entwicklung der gegenständlichen Fläche wurde in den Jahren 2019/2020 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Im örtlichen Entwicklungskonzept 2014 der Gemeinde Reißbeck wurde für den Ortskern das Ziel der Bereitstellung günstiger und gut erreichbarer Potenziale für gewerbliche bzw. geschäftliche Nutzungen festgelegt. Ebenso wurde die Integration des R8-Glocknerradweges in den Siedlungskörper von Kolbnitz zum Ziel genannt. Das Siegerprojekt wurde zuweilen optimiert und an die derzeitigen bzw. künftigen Bedürfnisse angepasst.

Aufgrund des Ausmaßes und städtebaulicher Relevanz des Vorhabens ist ein Teilbebauungsplan gemäß § 48 K-ROG 2021 erforderlich.

Zielsetzungen dieser Verordnung sind:

- Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten aus dem abgehaltenen Architekturwettbewerb
- Umsetzung der Ziele der örtlichen Raumplanung hinsichtlich der Schaffung eines Ortszentrums bzw. Ortskernstärkung
- Bereitstellung eines Veranstaltungssaals für Kultur und gemeindliches Zusammenleben
- Sicherstellung der Nahversorgung für das Gemeindegebiet an einem integrierten innerörtlichen Standort
- Stärkung des touristischen Angebotes in der Gemeinde
- Geordnete bauliche Entwicklung und Integration des Vorhabens in den bestehenden Platzbereich zwischen Gemeindeamt und Feuerwehrhaus
- Gestalterische Qualität des Baukörpers, von Außenanlagen und Bepflanzung
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

## 2. Projektbeschreibung

Mit dem „Alpen-Adria-Zentrum“ wird die Errichtung eines neuen gemeindlichen Zentrums mit zentralörtlichen Funktionen beabsichtigt. Aufgrund der Lagegunst bestehen optimale Erreichbarkeitsverhältnisse innerhalb des Gemeindegebietes. Der geplante Baukörper soll die bestehende Baulücke westlich des Gemeindeamtes schließen und sich städtebaulich in die vorherrschende Geländesituation einfügen.

Geplant ist eine Staffelung des Baukörpers mit einem Untergeschoß, welches auf Ebene des tiefer liegenden bestehenden Dorfplatzes zwischen Gemeindeamt und Feuerwehrhaus anschließt. Auf dieser Ebene soll ein Veranstaltungssaal der Gemeinde untergebracht werden. Im Weiteren sind im Untergeschoß eine Tiefgarage und Nutzflächen für Büros- und Dienstleistungen sowie sonstige Neben- und Lagerräumlichkeiten geplant.

Über dem Veranstaltungssaal soll auf Ebene der vorbeiführenden Mölltal Straße B106 in einem Hauptgeschoß der Lebensmittelvollsortimenter und diverse Dienstleistungs- und gastronomischen Einrichtungen untergebracht werden. In einem Abstand parallel zur Mölltal Straße sollen die Parkierungsflächen situiert werden. An der westlichen Gebäudeseite ist die Warenanlieferung angedacht. Das Untergeschoß im Westen soll als Parkdeck ausgebildet werden.

Auf dem Hauptbaukörper wird ein zurückversetztes Obergeschoß gesetzt. Darin soll ein Fahrrad-Hotel im Zusammenhang mit dem nahegelegenen überregionalen Radweg untergebracht werden.

Es wird angestrebt, entsprechend dem Wettbewerbsergebnis, das Gesamtvorhaben formal anspruchsvoll zu gestalten. Die jeweiligen ebenerdigen Erschließungsbereiche sollen als Arkaden ausgebildet werden. Die Außenfassaden sollen überwiegend eine Holzoptik erhalten. Dachflächen werden extensiv begrünt oder durch Solar- oder Photovoltaikanlagen belegt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch zwei Zufahrten von der B106 Mölltal Straße. Für den Zufahrtsbereich wird eigens ein Linksabbieger vorgesehen. Im Westen der Parkierungsanlage sollen E-Ladestationen und eine Wasserstoff-tankstelle errichtet werden. Geplant sind insgesamt 64 PKW-Stellplätze, davon 14 in der Tiefgarage, 18 auf dem Parkdeck und 32 parallel zur B106. Die nicht unterbauten Stellplätze sollen mit versicherungsfähiger Oberflächenausbildung (Rasengitter o.ä.) ausgebildet werden.

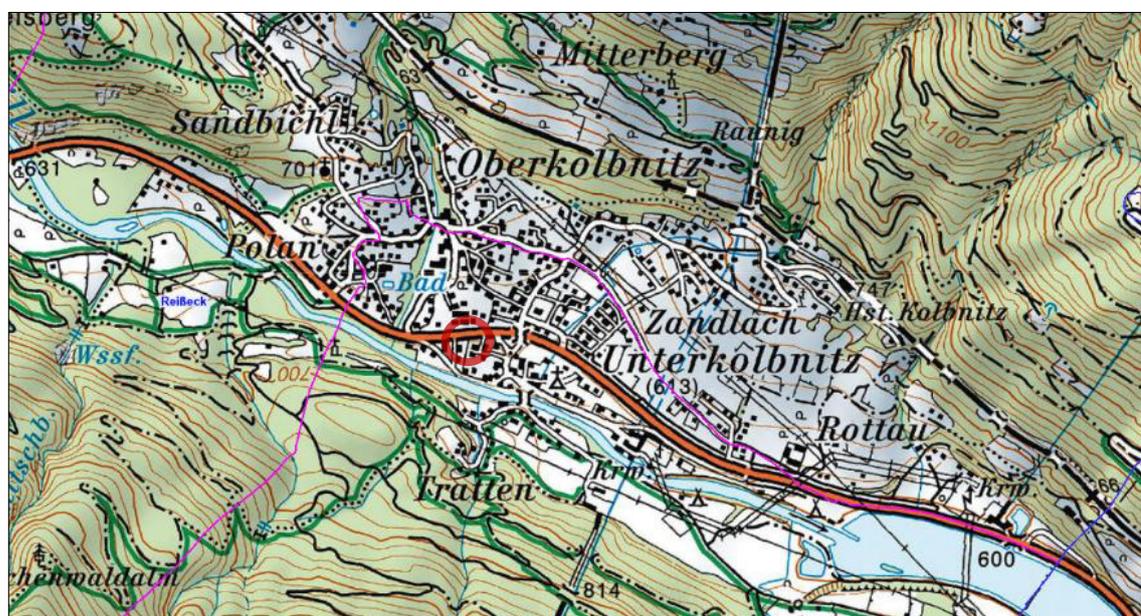
Die Freiflächen und der Dorfplatz sollen grünplanerisch hochwertig ausgestaltet werden. Auf dem Gelände sind mehrere Baumpflanzungen und Freiflächengestaltungselemente vorgesehen. Überdies soll auf der tiefer liegenden Ebene der bestehende Dorfplatz erweitert bzw. städtebaulich abgeschlossen werden. Zusammen mit dem geplanten Baukörper soll ein weiterer identitätsstiftender Ort gebildet werden. Diesbezüglich wird zur Schaffung von Aufenthaltsqualität eine Pflasterung der Oberflächen und ein entsprechendes Mobiliar angedacht.



Visualisierung von Südosten (Stand: 09.04.2025)

### 3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt zentral südlich im Hauptort Kolbnitz, angrenzend an das Gemeindeamt von Reißbeck bzw. an das Feuerwehrhaus. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der B106 Mölltal Straße aus. Südlich des gegenständlichen Planungsgebietes verläuft die touristische Radroute „Ciclovía Alpe-Adria-Radweg“ bzw. der überregionale R8 Glocknerradweg.



Lage des Planungsgebietes (Quelle: KAGIS)

Die gegenständliche Fläche befindet sich auf den Grundstücken Nr. 171/9 und 171/16 sowie anteilig auf den Grundstücken Nr. 171/8 und 173/4, alle KG 73304 Kolbnitz, im Ausmaß von ca. 5.496 m<sup>2</sup>. Das Gelände weist nach Norden hin eine Steigung auf. Auf dem Areal befindet sich derzeit eine Gartenfläche mit Glashaus

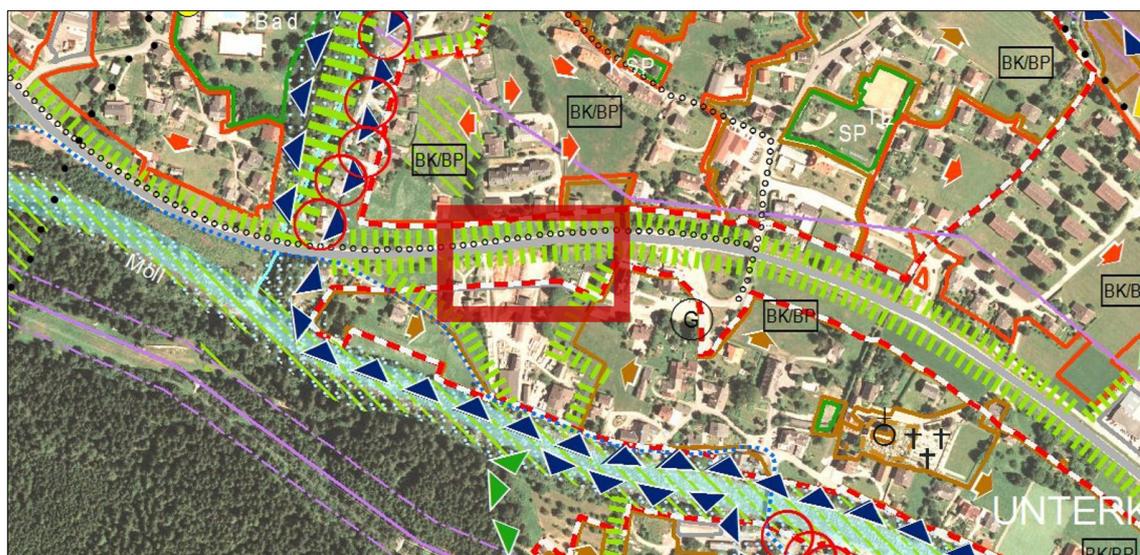
und einem Nebengebäude. Weiters wird ein Teil der Fläche als Lagerplatz genutzt. Das bestehende Feuerwehrhaus befindet sich im Südosten des Planungsgebietes.



Lage des Planungsgebietes (Quelle: KAGIS)

Angrenzend befindet sich im Westen ein landwirtschaftlicher Betrieb, im Süden ein Sägewerk, welches nicht mehr im vollen Umfang betrieben wird. Im Osten schließen das Gemeindeamt und der bestehende Dorfplatz an. Am Dorfplatz befindet sich neben dem Gemeindeamt ein Gasthaus und die Bergrettung.

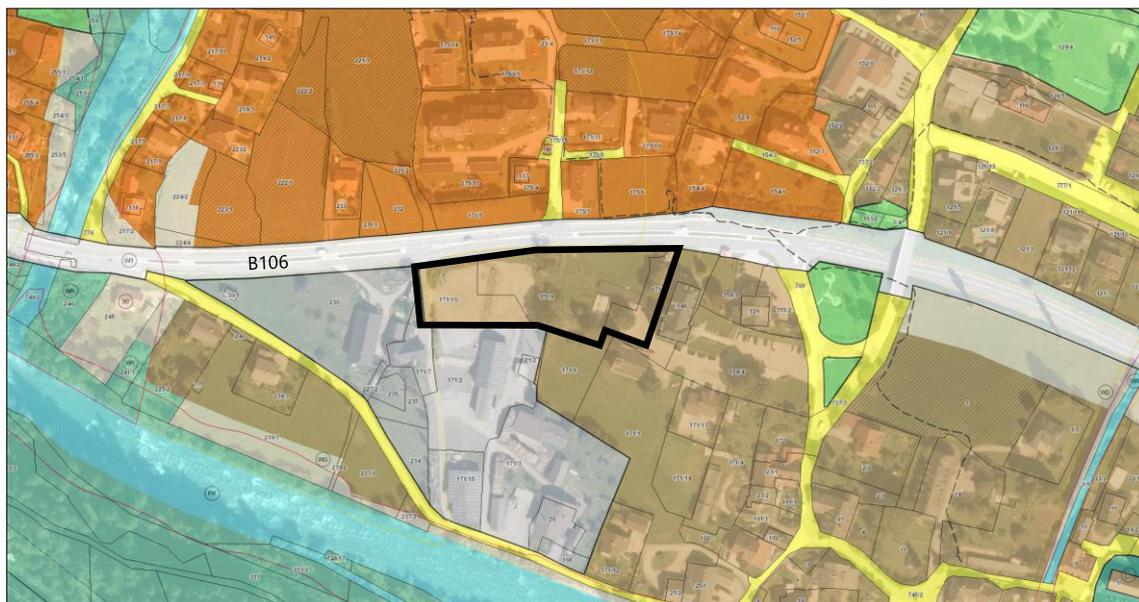
#### 4. Örtliches Entwicklungskonzept



Lage des Planungsgebietes (Quelle: KAGIS)

Im bestehenden örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Reißbeck aus dem Jahr 2014 liegt das Planungsgebiet innerhalb der kompakt strukturierten Siedlungsbereiche des Hauptortes Kolbnitz. Entlang der B106 ist eine Immissionsschutzstreifen vorgesehen.

## 5. Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Reißbeck aus dem Jahre 2023 ist das Planungsgebiet vollständig als **Bauland Dorfgebiet** gewidmet. Die geplanten Nutzungen entsprechen der dörflichen Funktion (§ 17 K-ROG 2021).

Südwestlich grenzt Bauland – Gemischtes Baugebiet an. Auf etwaige Nutzungskonflikte hinsichtlich der angrenzenden gewerblichen Nutzung bzw. der vorbeiführenden Möll Straße wurde bereits im Wettbewerb bzw. im Rahmen der Gebäudesituierung und geplanten Funktionen eingegangen.

## 6. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch den vorliegenden Teilbebauungsplan „Alpen-Adria-Zentrum“ werden vom Textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Reißbeck vom 16.12.2021, Zl. 610-1/2021 abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nr. 171/9 und 171/16 sowie Teilflächen der Grundstücke Nr. 171/8 und 173/4, alle KG 73304 Kolbnitz, im Ausmaß von ca. 5.496 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass einerseits das Projektgebiet für das „Alpen-Adria-Zentrum“ umgrenzt und andererseits der Übergangsbereich zum bestehenden Dorfplatz mit aufgenommen wurde, welcher im direkten funktionalen Zusammenhang zum Bauvorhaben steht. Der Platz soll im Zuge der Projektumsetzung gestalterisch aufgewertet werden.

### § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 4.000 m<sup>2</sup>, da aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs eine Teilung des Neubauvorhabens auszuschließen ist. Etwaige Teilungen für infrastrukturelle und gemeindliche Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen, sind davon ausgenommen.

Definition Baugrundstück: Als Baugrundstücke gelten Grundparzellen, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmet sind. Auch zwei oder mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zu Grunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden und alle Grundparzellen dieselben EigentümerInnen aufweisen (Grundparzellen einer EZ).

### § 3 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Zur Festlegung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke findet die Geschoßflächenzahl (GFZ) Anwendung.

Die GFZ ist in § 47 Abs. 9 K-ROG 2021 geregelt: Sie ist das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstücks. Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Grundflächen aller Geschoße, die sich durch die äußeren Begrenzungen der Umfassungswände ergibt.

Maßgeblich für die GFZ-Berechnung ist die in Erscheinung tretende Gebäudekubatur. Alle Grundflächen innerhalb von Gebäudeumrissen sind bei der Ermittlung der GFZ zu berücksichtigen, unabhängig ihrer zugeordneten Funktion

oder baulichen Qualität. Auch jene Flächen unter dem Gebäudevorsprung (z. B. Arkaden, Durchgänge, Loggien), die sich aus der Projektion der Außenwände von Obergeschoßen ergeben, sind miteinzubeziehen. Unberücksichtigt bleiben untergeordnete Vorbauten und Bauteile i. S. des § 6 Abs. 2c der Kärntner Bauvorschriften ohne Raumbildung, die aus der Fassadenabfolge hervorspringen.

Im Weiteren sind die Grundflächen von Keller- und Untergeschoßen, deren Rohdeckenoberkante mindestens 0,5 m aus dem angrenzenden projektierten Gelände ragen, bei der GFZ-Berechnung zu berücksichtigen. Das projektierte Gelände ist das veränderte Gelände nach baulichem Eingriff. Sinngemäß zum Textlichen Bebauungsplan sind nur jene Grundflächen des Keller- oder Untergeschoßes zu berechnen, die vom „Herausragen“ betroffen sind. Vollständig unter der Oberfläche bzw. unterhalb des zuvor genannten Grenzwertes liegenden Geschoßteile bleiben unberücksichtigt.

Die höchstzulässige GFZ wird mit 1,0 festgelegt. Damit wird die laut Textlichen Bebauungsplan (Zone 4) festgelegte GFZ von 0,5 überschritten. Begründet wird dies durch die Errichtung eines zentrumsbildenden Gebäudekomplexes mit zentralörtlichen Funktionen sowie der Setzung eines städtebaulichen Akzentes im Ortskernbereich. Aus dem Wettbewerbsergebnis wurde bereits Gebäudekubatur und städtebaulicher Übergang von höheren baulichen Dichten im Bereich des Gemeindeamts bis zur dörflichen Struktur Richtung Westen hinsichtlich des Einfügens in das Orts- und Landschaftsbild positiv beurteilt. Anzumerken ist das im Textlichen Bebauungsplan für Siedlungskerne (Zone 1) eine GFZ von 1,0 festgelegt wird. In Folge der Zielsetzungen als Zentrumsentwicklung ist der neu festgelegte GFZ-Wert von 1,0 durchaus ortsüblich und entspricht der zukünftig angedachten Funktion.

#### **§ 4 Bebauungsweise**

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 festgelegt, da Grundstücksteilungen innerhalb der Baufelder nicht vorgesehen sind.

#### **§ 5 Bauhöhe**

Die Gebäudehöhe wird durch eine maximal zulässige absolute Bauhöhe begrenzt. Als Bezugspunkte werden Höhen über Adria festgelegt. Diesbezüglich ist für die vorliegende Planung die Höhenbegrenzung der Kubatur maßgeblich. Auf die Festlegung von Geschoßanzahl wird bewusst verzichtet, um etwaige nutzungsbedingte Sonderformen hinsichtlich Geschoßhöhen, Zwischengeschoße u.ä. nicht auszuschließen.

Die festgelegte maximale Bauhöhe von 634,5 m ü. A. entspricht ca. 15,5 m Gebäudehöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche der unteren Ebene (Platzbereich 619,0 m ü. A.). Gegenüber der Mölltal Straße (623,0 m ü. A.) beträgt die Höhe ca. 11,5 m (siehe Systemschnitte in der Beilage).

Die Höhenentwicklung entspricht den ortstypischen Strukturen und bildet den städtebaulichen Übergang vom 3- bis 4-geschoßigen „überhöht“ in Erscheinung tretenden Gemeindeamt zur umgebenden Bebauung (siehe folgende Abbildung). Das geplante Obergeschoß wird zurückversetzt ausgebildet, um die Baukörperdimension insgesamt zu verringern. Es soll eine höhengestaffelte Bebauung entstehen, die das neue Ortszentrum städtebaulich einfasst.



*Ansicht Planungsgebietes in Richtung Gemeindeamt (Quelle: googlemaps)*

## § 6 Baulinien

Baulinien werden für das Erd-, Dach-, und Untergeschoß jeweils ohne Anbauverpflichtung festgelegt. Der Verlauf der Baulinien wird eng um das geplante Bauvorhaben gelegt, um die Qualitäten des Wettbewerbsergebnisses sicherzustellen.

Die Baulinien dürfen für unterirdische Bauteile (Tiefgaragen, Kabelschächte u.ä.), für Baulichkeiten zur Freiflächengestaltung (Treppenanlagen, Platzgestaltungselemente, Straßenmobiliar, Pergola u.ä.), für infrastrukturelle Einrichtungen (Zufahrten, Parkplätze, Schrankenanlagen, Trafos) sowie für Einhausungen und Überdachungen in Leichtbauweise von Müllsammelstellen, KFZ- und Fahrradabstellanlagen sowie für Anlagen zur Verteilung und Speicherung von Energie (Wasserstofftankstelle, E-Ladestationen u.ä.) überschritten werden.

Die Abstandsflächen nach Kärntner Bauvorschriften (K-BV) können bei voller Ausnutzung der Bauhöhe gegen Süden zum Nachbargrundstück 171/2, KG 73304 Kolbnitz, punktuell nicht eingehalten werden. Dies wird durch den spitzwinkligen

Grundstückszuschnitt im betreffenden Bereich begründet. Im Weiteren ergeben sich die Abstände aus dem Wettbewerbsergebnis in Abklärung zwischen Gemeinde und den betroffenen Nachbarn. Eine entsprechende Grundstücksarrondierung wird angestrebt. Im Sinne des § 9 Abs. 2 K-BV wird auf die zweckmäßige Bebauung und den Verwendungszweck des Gebäudes verwiesen, ferner keine Interessen der Gesundheit oder Sicherheit oder des Schutzes des Ortsbildes verletzt werden.

### **§ 7 Dachformen**

Die Dachform wird mit Pult- und Flachdach festgelegt. Auf die Festlegung einer Dachneigung wird bewusst verzichtet, da durch die absolute Bauhöhenbeschränkungen nur ein äußerst eingeschränkter Spielraum besteht.

Laut Bebauungsstudie „Alpen-Adria-Zentrums“ wird der Baukörper mit vornehmlich mit Flachdachausbildung versehen. Punktuell kann auch das Pultdach zur Anwendung kommen.

### **§ 8 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Landesstraße B106 (Mölltal Straße) über neu zu errichtende Zufahrten im Nordosten und Nordwesten des Planungsgebietes. Zur Errichtung eines Linksabbiegers besteht bereits eine mit dem Straßenbauamt abgestimmte konkrete Planung.

Der Stellplatzschlüssel orientiert sich an den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes für die Nutzung Verkaufsfläche Lebensmittelhandel sowie Nutzfläche Geschäfts-, Ordinations- oder Büroraum mit je 1 PKW-Stellplatz pro 35 m<sup>2</sup>).

Für das Fahrrad-Hotel (Beherbergungsbetrieb) wird ein abweichender Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze je Beherbergungseinheit festgelegt statt 1 Stellplatz je 3 Gästebetten. Dies wird durch den überwiegend zu erwartenden Radtourismus begründet.

Für die Nutzung des gemeindlichen Veranstaltungssaals wird auf die Festlegung eines Stellplatzbedarfes verzichtet. Es wird auf die vorhandenen Stellplätze um das Gemeindeamt sowie auf die Wechselnutzung der übrigen Stellplätze verwiesen, zumal die zu erwartenden Veranstaltungen vorwiegend außerhalb der Geschäftszeiten bzw. Werktage stattfinden.

In Folge des moderaten Stellplatzschlüssels unterhalb der Maximalwerte des Textlichen Bebauungsplanes wird kein erhöhter Bedarf an Stellplätzen im Sinne des § 48 Abs. 11 K-ROG 2021 ausgelöst. Die Hälfte der rund 64 Stellplätze wird dennoch in der Tiefgarage (ca. 28 %) und auf dem Parkdeck (ca. 22 %) untergebracht.

## **§ 9 Baugestaltung**

Die Baugestaltung zielt zusammen mit der Gestaltung von Außenanlagen auf die Sicherstellung der formalen Qualitäten und eines einheitlichen Erscheinungsbildes ab. Zur Gliederung der Baukörper sind Sockelgeschoße von den Obergeschoßen gestalterisch zu differenzieren. Dies geschieht einerseits durch die geplanten Arkadenlösungen bzw. durch die Wahl unterschiedlicher Materialien und Farben verschiedener Geschoße.

Aus mikroklimatischen, ökologischen und energetischen Gründen wird die Nutzung der Dachflächen, entweder durch extensive Begrünung und/oder Photovoltaik- oder Solaranlagen vorgeschrieben. Technisch bedingte Aufbauten, wie Oberlichte, Klimaanlage, Feuerwehroleitern u.ä. bzw. die Nutzung der Dachflächen für die zugeordnete Gebäudefunktion, wie Terrassen sind ausgenommen.

## **§ 10 Gestaltung von Außenanlagen**

Die als Platzbereich gekennzeichnete Fläche (Dorfplatz) ist durch multifunktionale Elemente und Funktionen auszustatten. In der Gesamtkonzeption für die Platzgestaltung sind die umliegenden Gebäude (Gemeindeamt, Feuerwehrhaus, Bergwacht) mitzubedenken. Der Raum um das Bauprojekt soll durch eine qualitative Freiraumgestaltung dem Anspruch des neuen Gemeindezentrums gerecht werden. Angestrebt werden insgesamt ein möglichst ökologischer und energetisch hochwertiger Standard sowie die klimaangepasste Ausgestaltung.

Der dominante Bestandsbaum auf dem Dorfplatz soll möglichst dauerhaft erhalten bleiben bzw. bei Verlust mit hoher Pflanzqualität (Ho. Hochstamm, mB/Co mit Ballen in Container im Stammumfang von 20 bis 25 cm gemessen in 1 m Höhe) ersetzt werden.

Für die Flächen der offenen PKW-Stellplätze werden Baumpflanzungen vorgeschrieben. Diese sind entweder zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar angrenzend zu positionieren, um Schattenwirkung und räumliche Gestaltung zu bewirken.

## **§ 11 Art der Nutzung von Gebäuden**

Die Art der Nutzung wird widmungskonform entsprechend der Baulandkategorie § 17 K-ROG 2021 (Dorfgebiet) festgelegt.

## **§ 12 Inkrafttreten**

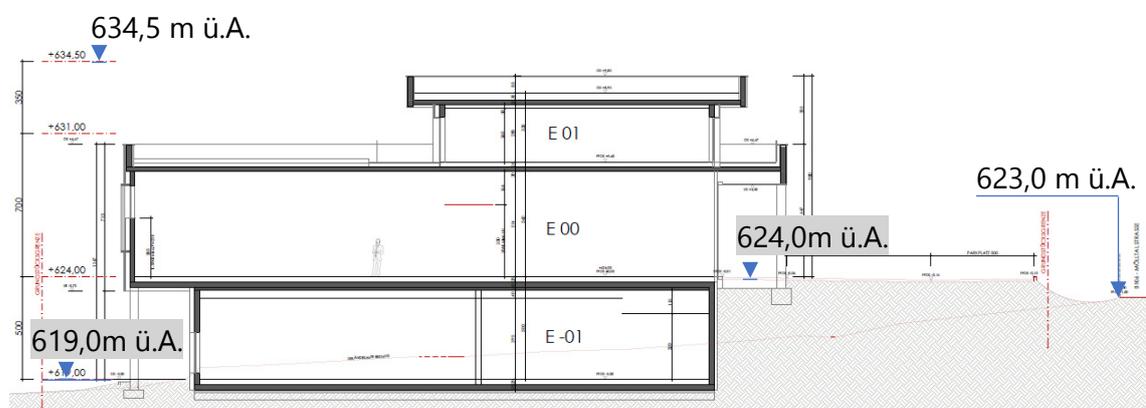
Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.

# Beilage

## Bebauungsstudie der ab-concept GmbH (Stand 09.04.2025)



Lageplan



Systemschnitt



Visualisierung (von Nordosten)



Visualisierung (Südansicht)