



Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Baldramsdorf

vom 27.08.2024, Zl. 031-3/2024/GR,

mit der der Teilbebauungsplan „**Bergdorf Goldeck**“ erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt – Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für eine Teilfläche des Grundstücks 1380/9, KG Baldramsdorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.327 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen in der Anlage.

2. Abschnitt – Bebauungsbedingungen

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

Als Mindestgröße der Baugrundstücke ist die Gesamtfläche des Planungsgebietes heranzuziehen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 47 Abs. 9 K-ROG 2021 bestimmt.
- (2) Bei Kellergeschoßen bzw. Geschoßen in Hanglage wird jener Teil in die bauliche Ausnutzung miteingerechnet, der mehr als die halbe Geschoßhöhe über dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommt.
- (3) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßflächenzahl einzurechnen, dessen fertige Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt.
- (4) Die maximal zulässige GFZ wird im Planungsgebiet mit 1,0 festgelegt.

§ 4 Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird im gesamten Planungsgebiet die offene Bebauungsweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 festgelegt.

§ 5 Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die maximal zulässige Geschoßanzahl, ausgehend von einer absoluten Bezugshöhe, begrenzt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird im Planungsgebiet mit drei Geschoßen und einem Dachgeschoß festgelegt.
- (3) Das Geschoß wird mit einer Gesamtgeschoßhöhe von maximal 3,20 m definiert.
- (4) Die Bezugshöhe zur Berechnung der Geschoßanzahl wird mit 1.626,27 m.ü.A. festgelegt.
- (5) Das Dachgeschoß wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,50 m, ausgehend von der fertigen Fußbodenoberkante des letzten Geschoßes, definiert.
- (6) Kellergeschoße oder freistehende Gebäudesockel, die einschließlich ihrer Rohdecke auch nur an einer Seite mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegen, sind bei der Bemessung der erlaubten Geschoßanzahl als Geschoß zu berücksichtigen.

§ 6 Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Ordnungsgebietes erfolgt über einen genossenschaftlichen Forstweg von der Ortschaft Schwaig.
- (2) Pro Apartment ist ein PKW-Abstellplatz am Baugrundstück zu errichten.

§ 7 Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Untergeordnete Bauteile gemäß § 6 Abs. 2 lit c K-BV können die Baulinie um max. 1,30 m überragen.
- (4) Bewilligungsfreie Bauvorhaben gemäß § 7 K-BO 1996 idgF. sowie überdachte Abstellplätze (Carports) bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m sind auch außerhalb der festgelegten Baulinien zulässig.

§ 8 Art der Nutzung von Gebäuden

Sämtliche Gebäude dürfen gemäß der zugrundeliegenden Widmung „Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Apartmenthaus“ genutzt werden.

§ 9 Baugestaltung

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird als zulässige Dachform für Hauptgebäude das Satteldach festgelegt.
- (2) Dächer von Nebengebäuden, wie z.B. Carports sowie Vordächer von Hauptgebäuden können auch als Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden.
- (3) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- (4) Die zulässige Dachneigung von Satteldächern auf Hauptgebäuden wird mit 15-35° festgelegt.
- (5) Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat in braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen.
- (6) Die Länge von Dachgaupen darf insgesamt maximal 60% der jeweiligen Traufenlänge betragen. Die Traufenkante darf dabei nicht unterbrochen werden.
- (7) Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit regionstypischen Materialien (Stein, Holzschindeln, Holzverkleidung, grober Putz) auszustatten. Reine Putzfassaden sind nicht zulässig.
- (8) Absturzsicherungen und Terrassentrennwände sind in Leichtbauweise auszuführen.
- (9) In die statische Berechnung der Hauptgebäude sowie der Carports sind Auflasten von Sonnenenergieanlagen zu berücksichtigen.

§ 10 Grüngestaltung

- (1) Mindestens 30% des Baugrundstückes müssen unversiegelt bleiben. Diesem Flächenanteil können Gartenflächen, Schotterflächen, Rasensteingitter sowie Gründächer zugerechnet werden.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind mit versickerungsfähigen Deckschichten (z.B. Schotter, Rasensteingitter) auszustatten. Ausgenommen davon sind Behindertenparkplätze.
- (3) Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und sind ausschließlich in Holz auszuführen. Die Zaunfläche muss dabei eine Transparenz von mindestens 20% aufweisen.

3. Abschnitt – Schlussbestimmungen


§ 11 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Baldramsdorf in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für deren Geltungsbereich der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Baldramsdorf vom 24.10.2018, Zahl: 031-3/2018-1/GR/STh, außer Kraft.

Baldramsdorf, am 27.08.2024.

Der Bürgermeister:

Friedrich Paulitsch

	Unterzeichner	Gemeinde Baldramsdorf
	Datum/Zeit-UTC	2024-12-13T11:38:37+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1628646271
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E- Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter http://www.baldramsdorf.gv.at/amtssignatur	



Gemeinde Baldramsdorf

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Spittal an der Drau

Teilbebauungsplan „Bergdorf Goldeck“

VERORDNUNG

Anlage: Zeichnerische Darstellung der festgelegten
Bebauungsbedingungen

ERLÄUTERUNGEN

Auftraggeberin

Gemeinde Baldramsdorf
Baldramsdorf 53
9805 Baldramsdorf

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 23039
Klagenfurt am Wörthersee, Baldramsdorf, 27.08.2024

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Baldramsdorf

vom 27.08.2024, Zl. 031-3/2024/GR,

mit der der Teilbebauungsplan „**Bergdorf Goldeck**“ erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt – Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für eine Teilfläche des Grundstücks 1380/9, KG Baldramsdorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 2.327 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen in der Anlage.

2. Abschnitt – Bebauungsbedingungen

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Als Mindestgröße der Baugrundstücke ist die Gesamtfläche des Planungsgebietes heranzuziehen.

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 47 Abs. 9 K-ROG 2021 bestimmt.
- (2) Bei Kellergeschoßen bzw. Geschoßen in Hanglage wird jener Teil in die bauliche Ausnutzung miteingerechnet, der mehr als die halbe Geschoßhöhe über dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommt.
- (3) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßflächenzahl einzurechnen, dessen fertige Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt.
- (4) Die maximal zulässige GFZ wird im Planungsgebiet mit 1,0 festgelegt.

§ 4 Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird im gesamten Planungsgebiet die offene Bebauungsweise gemäß § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 festgelegt.

§ 5 Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die maximal zulässige Geschoßanzahl, ausgehend von einer absoluten Bezugshöhe, begrenzt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird im Planungsgebiet mit drei Geschoßen und einem Dachgeschoß festgelegt.
- (3) Das Geschoß wird mit einer Gesamtgeschoßhöhe von maximal 3,20 m definiert.
- (4) Die Bezugshöhe zur Berechnung der Geschoßanzahl wird mit 1.626,27 m.ü.A. festgelegt.
- (5) Das Dachgeschoß wird mit einer maximal zulässigen Höhe der Fußpfettenoberkante von 1,50 m, ausgehend von der fertigen Fußbodenoberkante des letzten Geschoßes, definiert.
- (6) Kellergeschoße oder freistehende Gebäudesockel, die einschließlich ihrer Rohdecke auch nur an einer Seite mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegen, sind bei der Bemessung der erlaubten Geschoßanzahl als Geschoß zu berücksichtigen.

§ 6 Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Ordnungsgebietes erfolgt über einen genossenschaftlichen Forstweg von der Ortschaft Schwaig.
- (2) Pro Apartment ist ein PKW-Abstellplatz am Baugrundstück zu errichten.

§ 7 Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Untergeordnete Bauteile gemäß § 6 Abs. 2 lit c K-BV können die Baulinie um max. 1,30 m überragen.
- (4) Bewilligungsfreie Bauvorhaben gemäß § 7 K-BO 1996 idgF. sowie überdachte Abstellplätze (Carports) bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m sind auch außerhalb der festgelegten Baulinien zulässig.

§ 8 Art der Nutzung von Gebäuden

Sämtliche Gebäude dürfen gemäß der zugrundeliegenden Widmung „Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Apartmenthaus“ genutzt werden.

§ 9 Baugestaltung

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird als zulässige Dachform für Hauptgebäude das Satteldach festgelegt.
- (2) Dächer von Nebengebäuden, wie z.B. Carports sowie Vordächer von Hauptgebäuden können auch als Flachdach oder Pultdach ausgeführt werden.
- (3) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- (4) Die zulässige Dachneigung von Satteldächern auf Hauptgebäuden wird mit 15-35° festgelegt.
- (5) Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat in braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen.
- (6) Die Länge von Dachgaupen darf insgesamt maximal 60% der jeweiligen Traufenlänge betragen. Die Traufenkante darf dabei nicht unterbrochen werden.
- (7) Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit regionstypischen Materialien (Stein, Holzschindeln, Holzverkleidung, grober Putz) auszustatten. Reine Putzfassaden sind nicht zulässig.
- (8) Absturzsicherungen und Terrassentrennwände sind in Leichtbauweise auszuführen.
- (9) In die statische Berechnung der Hauptgebäude sowie der Carports sind Auflasten von Sonnenenergieanlagen zu berücksichtigen.

§ 10 Grüngestaltung

- (1) Mindestens 30% des Baugrundstückes müssen unversiegelt bleiben. Diesem Flächenanteil können Gartenflächen, Schotterflächen, Rasensteingitter sowie Gründächer zugerechnet werden.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind mit versickerungsfähigen Deckschichten (z.B. Schotter, Rasensteingitter) auszustatten. Ausgenommen davon sind Behindertenparkplätze.
- (3) Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und sind ausschließlich in Holz auszuführen. Die Zaunfläche muss dabei eine Transparenz von mindestens 20% aufweisen.

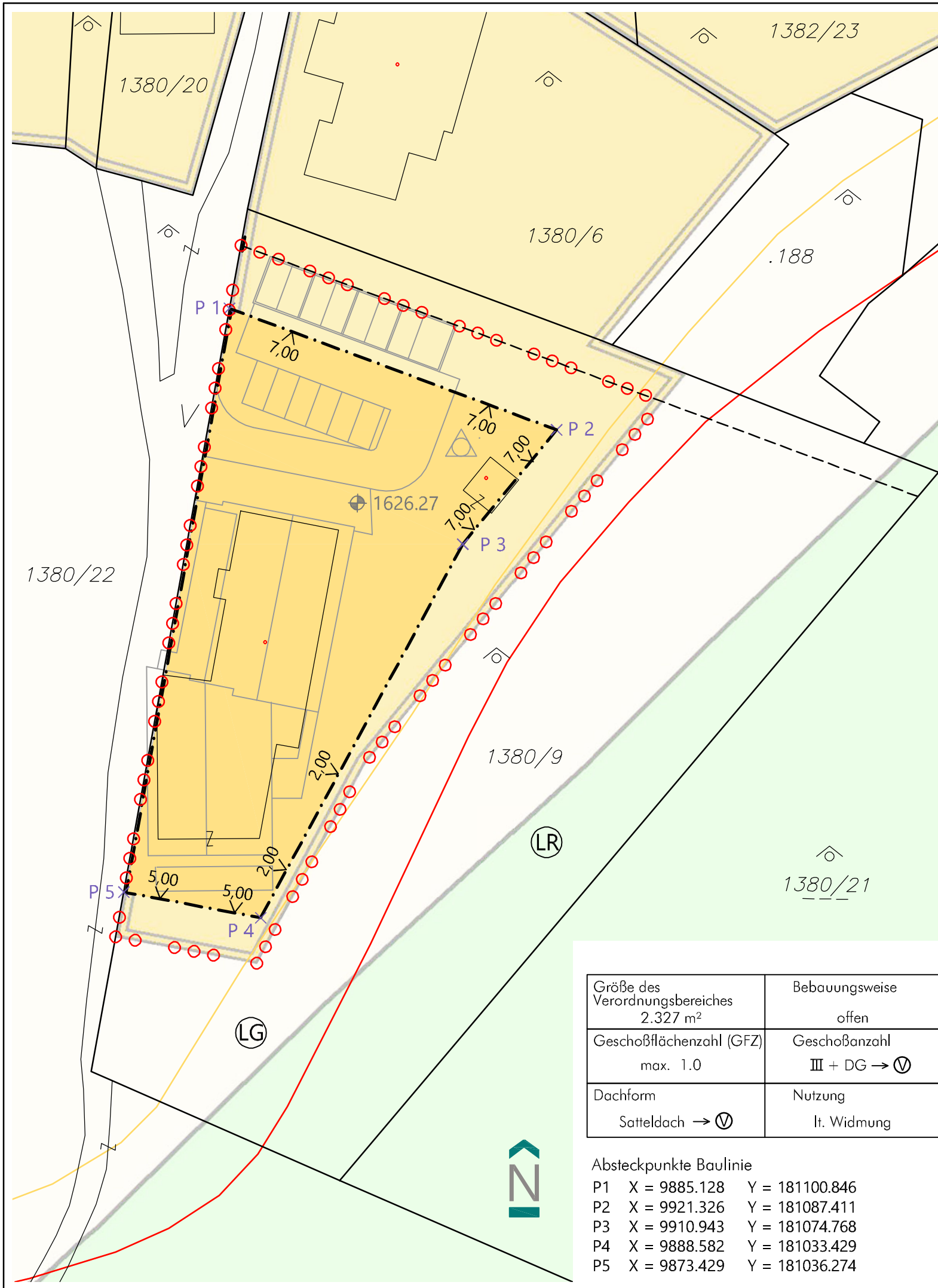
3. Abschnitt – Schlussbestimmungen

§ 11 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Baldramsdorf in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt für deren Geltungsbereich der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Baldramsdorf vom 24.10.2018, Zahl: 031-3/2018-1/GR/STh, außer Kraft.

Baldramsdorf, am 27.08.2024.


Der Bürgermeister
Friedrich Paulitsch



Größe des Verordnungsbereiches 2.327 m ²	Bauweise offen
Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 1.0	Geschoßanzahl III + DG → (V)
Dachform Satteldach → (V)	Nutzung lt. Widmung

Absteckpunkte Baulinie

P1	X = 9885.128	Y = 181100.846
P2	X = 9921.326	Y = 181087.411
P3	X = 9910.943	Y = 181074.768
P4	X = 9888.582	Y = 181033.429
P5	X = 9873.429	Y = 181036.274



Gemeinde Baldramsdorf

Teilbauungsplan
Bergdorf Goldeck
Zeichnerische Darstellung der
festgelegten Bebauungsbedingungen

Anlage



Geltungsbereich

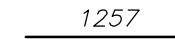


Baulinie ohne Anbauverpflichtung

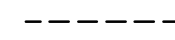


Überbaubare Fläche im Bauland Kurgebiet
Sonderwidmung Apartmenthaus

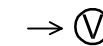
Sonstige Darstellungen



Kataster



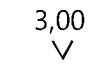
Teilungsentwurf gemäß Neuvermessung DI Humitsch



Verweis auf den Wortlaut der Verordnung



Bebauungsvorschlag



Maßkoten in Meter



Lawinengefahrenzzone rot



Lawinengefahrenzzone gelb



Bezugshöhe in Metern über Adria → (V)



Koordinatenpunkte der Baulinie
(GK M31)

Betroffene Parzelle: 1380/9 tlv., KG 73402 Baldramsdorf
Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 2.327 m² (lt. DKM)

Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der
Gemeinde Baldramsdorf

Vom 27.08.2024 Zahl 031-3/2024/GR

Der Bürgermeister

Tag der Kundmachung der Verordnung im elektronischen
Amtsblatt der Gemeinde Baldramsdorf

Bearbeitet: Wu / Hei / Trö
Plannummer: 23039_TBPL
Datum: 23.11.2023

0 10 20 25m
Maßstab: 1:500

Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

1. Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

Der ehemalige Alpengasthof Krendlmar befindet sich im sogenannten „Dorf Goldeck“, auf ca. 1.630 m Seehöhe. Aufgrund der Stilllegung der alten Goldeckbahn ist die Gästefrequenz im Dorf Goldeck merklich zurückgegangen, weshalb der Alpengasthof Krendlmar vor einigen Jahren geschlossen werden musste. Der Gebäudekomplex steht seither leer und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Der neue Eigentümer der Liegenschaft, die Goldeck Suiten GesmbH, beabsichtigt nun die Revitalisierung des Objekts. Konkret ist die Schaffung von ca. 9-12 Ferienwohnungen sowie eines Gemeinschaftsraumes im Erdgeschoß vorgesehen.

Durch die Verordnung des Teilbebauungsplanes werden insbesondere folgende raumordnungsfachlich bedeutsame Zielsetzungen verfolgt:

- Instandsetzung und Reaktivierung eines leerstehenden Gebäudekomplexes im Dorf Goldeck im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Keine Überschreitung der bereits bestehenden maximalen Gebäudehöhe
- Gewährleistung einer typisch alpenländischen Baugestaltung (z.B. durch Vorgabe von Dachform, Dachfarbe, Fassadengestaltung) zur bestmöglichen Integration der Baukörper in das angrenzende Bergdorf und den alpinen Landschaftsraum
- Beschränkung der Versiegelung durch Festlegung eines Mindestanteils an Grünflächen
- Ermöglichung freizeitwirtschaftlicher, touristischer und gastronomischer Nutzungen gemäß vorliegender Widmung Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Apartmenthaus
- Bestmögliche Berücksichtigung der Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Baldramsdorf

2. Rechtsgrundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Erlassung von Teilbebauungsplänen bilden die §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021). Als Mindestinhalte von Teilbebauungsplänen werden in § 48 Abs. 5 & 11 K-ROG 2021 folgende Bebauungsbestimmungen festgelegt:

- Bauungsweise
- Verlauf der Verkehrsflächen
- Begrenzung der Baugrundstücke
- Baulinien

Weiters können in Teilbebauungsplänen Inhalte des Generellen Bebauungsplanes neu geregelt werden, wie etwa folgende Bestimmungen:

- Mindestgröße der Baugrundstücke
- Bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke
- Geschoßanzahl oder Bauhöhe
- Ausmaß der Verkehrsflächen

Darüber hinaus können in Teilbebauungsplänen gemäß § 48 Abs. 5 Z 6-13 K-ROG 2021 optional auch folgende Inhalte aufgenommen werden:

- Flächen für den ruhenden Verkehr
- Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung
- Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen
- Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung uä.),
- die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume
- die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe uä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen
- Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind
- Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Baustufen)

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Dorf Goldeck befindet sich am Nordhang des Goldecks, im Nahbereich der Mittelstation der alten Goldeckbahn, in einer Seehöhe von ca. 1600-1700 m. Das kompakt strukturierte Siedlungsgebiet besteht überwiegend aus Freizeitwohnsitzobjekten und touristisch vermieteten Hüttenchalets. Der ehemalige Alpengasthof Krendlmar im südlichen Bereich des Dorfes weist als einziges Objekt eine deutlich höhere Baumasse auf. Der Gebäudekomplex stammt aus den 1960er Jahren und besteht aus zwei aneinanderggebauten Bauteilen. Der südliche, zweigeschoßige Gebäudeteil wurde mehrere Jahrzehnte lang gastronomisch als Ausflugsgasthaus genutzt. Der nördliche viergeschoßige Gebäudetrakt beherbergte die Gästezimmer des Alpengasthofes.

Seit der Eröffnung der neuen Goldeckbahn im Jahr 2012 und der Einstellung der alten Pendelbahn im Jahr 2019 haben sich die Gästeströme am Goldeck wesentlich geändert. Während der Skiweg zur alten Mittelstation direkt am Bergdorf vorbei führte, befindet sich die neue Liftstation ca. 500 m westlich des Bergdorfes, weshalb das Bergdorf nunmehr außerhalb der offiziellen Skipisten zu liegen kommt. Aufgrund der stark gesunkenen Gästefrequenz (vor allem im Winter) musste der Alpengasthof vor einigen Jahren den Ausschank- und Bettenbetrieb einstellen. Seither steht das gesamte Objekt leer.

Die verkehrsmäßige Zufahrt zum Bergdorf Goldeck ist in den Sommermonaten über einen genossenschaftlichen Forstweg von der Ortschaft Schwaig aus möglich. Im Winter ist das Dorf nur über einen Skiweg von der Bergstation der neuen Goldeckbahn aus erreichbar. Die Wasserversorgung des ehemaligen Alpengasthofes wird über die Trinkwasser-vereinigung Goldeck sichergestellt, die Abwässer werden in eine Senkgrube geleitet.



*Blick auf den ehemaligen Alpengasthof und das angrenzende Hüttendorf aus südöstlicher Richtung
(Quelle: Christoph Maurer)*



Ehemaliger Alpengasthof Krendlmar aus südlicher Richtung (Quelle: Alpengasthof Krendlmar - Facebook)

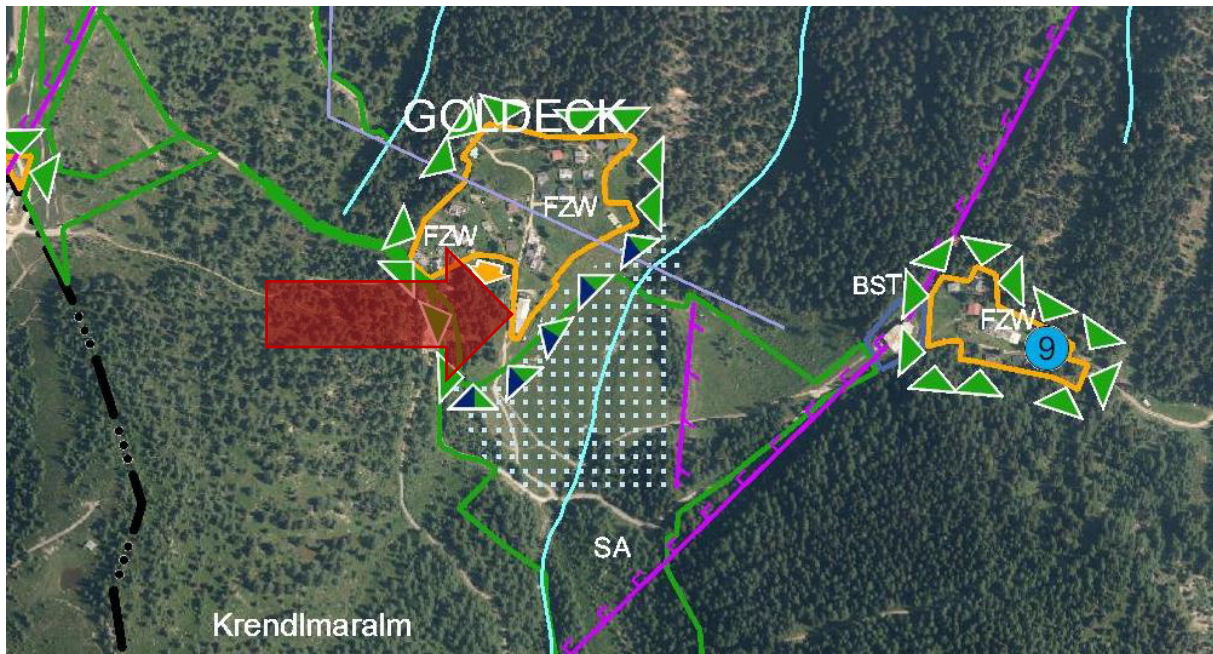


Nordansicht (l.) und Südwestansicht (r.) des ehem. Alpengasthofes (Quelle: Christoph Maurer)

4. Planerische Vorgaben

4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

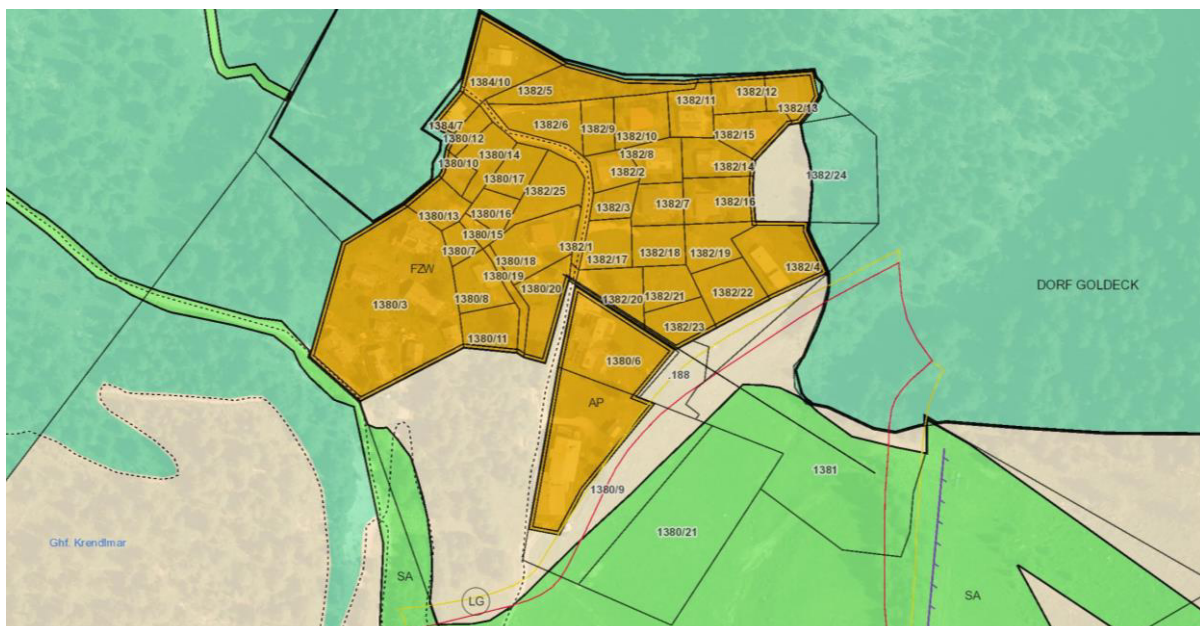
In der Funktionalen Gliederung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Baldramsdorf wird das Dorf Goldeck als „Bestehender Fremdenverkehrsstandort in Form einer Freizeitwohnsitzsiedlung“ erfasst. Die Siedlungsgrenzen orientieren sich aufgrund des Naturraums bzw. der angrenzenden Lawinengefahrenzone weitgehend am Widmungsbestand, nur im Südwesten besteht ein kleineres Erweiterungspotenzial.



Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Baldramsdorf (Quelle: KAGIS)

4.2 Flächenwidmungsplan

Das Grundstück des gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Baldramsdorf als Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Apartmenthaus gewidmet. Auch das nördlich angrenzende Grundstück, auf welchem sich ein größeres Wohnobjekt befindet, weist diese Widmung auf. Das restliche Bergdorf ist als Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Freizeitwohnsitz erfasst. Laut rechtskräftigem Gefahrenzonenplan der WLW wird die Siedlung im Osten von einer gelben Lawinengefahrenzone tangiert.



Flächenwidmungsplan der Gemeinde Baldramsdorf (Quelle: KAGIS)

5. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Verordnung umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen der Liegenschaft des ehemaligen Alpengasthofes Krendlmar im Bergdorf Goldeck. Das derzeit laufende Teilungsverfahren im nördlichen Bereich der Liegenschaft wurde berücksichtigt, das betroffene Trennstück ist nicht Teil des Geltungsbereiches. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt demnach ca. 2.327 m².

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird die Gesamtgröße des Planungsgebietes festgelegt. Durch diese Bestimmung soll eine Aufparzellierung der Liegenschaft vermieden werden.

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl wird im Planungsgebiet mit 1,0 festgelegt. Da sich der Standort des ehem. Gasthofes etwas außerhalb des Hüttendorfes befindet und das Objekt hinsichtlich seiner Funktion und Kubatur als eigenständige Einheit zu betrachten ist, erscheint eine höhere Dichte als im Hüttendorf bzw. Textlichen Bebauungsplan raumplanerisch vertretbar. Somit ergibt sich eine gestaffelte Dichte von 0,3 im Hüttendorf über 0,6 am nördlichen Nachbargrundstück bis zu 1,0 im Planungsgebiet. Die festgelegte GFZ berücksichtigt einen gewissen Spielraum für geringfügige Erweiterungen der Baumasse, etwa durch Ausbau von Dachgeschoßen oder Errichtung von Dachgaupen.

§ 4 Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird im Planungsgebiet ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt. Gemäß den Bestimmungen des § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 ist eine offene Bebauung gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden. Eine halboffene oder geschlossene Bebauungsweise wäre aufgrund der fehlenden Parzellierung des Planungsgebietes ohnehin nicht möglich.

§ 5 Geschoßanzahl und Bauhöhe

Die maximal zulässige Geschoßanzahl lehnt sich an die bestehende Gebäudehöhe an und wird mit drei Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß festgelegt, wobei die maximale Höhe eines Vollgeschoßes mit 3,20 m begrenzt wird. Die im Vergleich zum Hüttendorf erhöhte Geschoßanzahl kann mit der besonderen Funktion und Lage des Bauobjektes begründet werden. Als Ausgangshöhe wird das Fußbodenniveau des Kellergeschoßes im nordseitigen Gebäudetrakt (1.626,27 m.ü.A.) herangezogen. Durch diese Bestimmungen wird eine wesentliche Überschreitung der bestehenden Gebäudehöhe ausgeschlossen und somit eine ortsverträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

§ 6 Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt in den Sommermonaten über den bestehenden genossenschaftlichen Forstweg von der Ortschaft Schwaig aus. Für den ruhenden Verkehr wird eine gewisse Anzahl an PKW-Abstellplätzen vorgeschrieben, welche direkt am Baugrundstück nachzuweisen ist. Damit sollen die allgemeinen Verkehrsflächen von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden. Gegenüber dem Textlichen Bebauungsplan, welcher einen Wert von 2,0 Abstellplätzen pro Wohneinheit vorsieht, wird die Zahl an Mindestabstellplätzen auf 1,0 pro Apartment reduziert. Hauptgrund dafür ist, dass es sich bei den geplanten Apartments nicht um Hauptwohnsitze, sondern um Ferienwohnungen handelt und die Anreise zu diesen üblicherweise in einem einzigen Kraftfahrzeug erfolgt.

§ 7 Baulinien

Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Baulinien orientieren sich grundlegend an den gesetzlichen Mindestabständen von Gebäuden zur Nachbargrundgrenze gemäß § 5 Abs. 1 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) unter Berücksichtigung der im Planungsgebiet zulässigen Gebäudehöhen. Im Bereich bestehender Bauführungen wurde die Baulinie

entsprechend angepasst, sodass ein Umbau des Bestandsgebäudes in seiner derzeitigen Umfangung möglich ist. Überdachte Abstellplätze (Carports) bis zu einer Gesamthöhe von 3,00 m sowie bewilligungsfreie Bauvorhaben gemäß § 7 K-BO 1996 dürfen auch außerhalb der festgelegten Baulinie errichtet werden, da diese auf die Belichtung von Nachbargrundstücken keinen Einfluss haben.

§ 8 Art der Nutzung von Gebäuden

Die zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet orientieren sich an der zugrundeliegenden Widmung Bauland Kurgebiet Sonderwidmung Apartmenthaus. Damit können sämtliche Nutzungen realisiert werden, welche in der Widmung Bauland Kurgebiet zulässig sind (insbesondere Wohnen, Tourismus, Dienstleistungen). Dank der Sonderwidmung Apartmenthaus dürfen die Wohneinheiten auch als Ferienwohnung bzw. Freizeitwohnsitz verwendet werden.

§ 9 Baugestaltung

Da nahezu sämtliche Hauptgebäude im Bergdorf Goldeck mit Satteldächern ausgestattet sind, wird auch im Planungsgebiet als zulässige Dachform ausschließlich das Satteldach festgelegt. Die zulässigen Dachneigungen orientieren sich an der umliegenden Dachlandschaft. In Kombination mit den Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung kann ein ortstypisches, alpenländisches Erscheinungsbild der Baulichkeiten gewährleistet werden. Weiters wurde die Länge der Dachgaupen auf max. 60% der Traufenlänge beschränkt und eine durchgehende Traufenkante vorgeschrieben, um eine optische Überhöhung des Gebäudes zu vermeiden.

§ 10 Grüngestaltung

Die Intention dieses Paragraphen ist die Sicherstellung einer gewissen Durchgrünung im Planungsgebiet. Zu diesem Zweck wird ein Mindestgrünflächenanteil von 30% der Baugrundstücksfläche festgelegt, dem sämtliche versickerungsfähige Flächen angerechnet werden können. Zur bestmöglichen Integration in den umgebenden alpinen Landschaftsraum wird auch die Gestaltung der Einfriedungen streng vorgegeben.

§ 11 Inkrafttreten

Gemäß den Bestimmungen des § 15 K-AGO tritt gegenständlicher Teilbebauungsplan mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Baldramsdorf inkraft. Gleichzeitig tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Baldramsdorf außer Kraft, wobei dessen wesentliche Bestimmungen in vorliegendem Teilbebauungsplan berücksichtigt wurden.