



Zahl: 031-2/2026/eu

Zell/Sele, am 24.09.2026

KUNDMACHUNG

Gemäß § 45 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, K-ROG 2021, LGBl. 59/2021 i.d.g.F., kann der Gemeinderat auf Antrag des Grundeigentümers die Wirkung des Flächenwidmungsplanes für bestimmte Grundflächen durch Bescheid ausschließen und ein genau bezeichnetes Vorhaben raumordnungsmäßig bewilligen.

Bei der Gemeinde Zell ist folgender Antrag auf Einzelgenehmigung eingelangt und wird hiermit entsprechend den zitierten gesetzlichen Bestimmungen kundgemacht.

Grundeigentümer (Bauwerber): MEG Chalet Gutenberg

Teilflächen der Grundstücke: .1, 2/2, 2/3 und 6/1, KG 72021 Zell bei Sonnegg im Ausmaß von ca. 1.317 m²

Bauvorhaben: Abbruch des Bestandes und Errichtung eines Ferienchalets

Gemäß § 45 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, K-ROG 2021, LGBl. 59/2021 i.d.g.F., liegen der Antrag auf Erteilung der Einzelbewilligung (Ausschließung der Wirkung des Flächenwidmungsplanes) und die dem angeführten Antrag zugrunde liegenden Einreichunterlagen in der Zeit

vom 25.09.2026 bis 23.10.2026

während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden im Gemeindeamt Zell für 4 Wochen zur allgemeinen Einsichtnahme auf. Die Kundmachung ist auch im Internet unter <https://www.zell-sele.at/amtstafel> abrufbar.

Die Anrainer sind vor Erteilung der im behördlichen Ermessen gelegenen Einzelbewilligung zu hören. Die in § 38 Abs. 2 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 genannten Personen und Einrichtungen sind berechtigt, Anregungen vorzubringen. Die Anregungen und sonstigen Vorbringen sind in die Beratung des Gemeinderates zur bescheidmäßigen Erledigung einzubeziehen.

Der Bürgermeister:

Heribert Kulmesch

Ergeht an:

1. **den von der in Erwägung genommenen Planungsmaßnahmen betroffenen Gundeigentümer**
2. **die von der in Erwägung genommenen Planungsmaßnahmen betroffenen Anrainer**
3. **Angrenzende Gemeinden**
Stadtgemeinde Ferlach, ferlach@ktn.gde.at
Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach, eisenkappel@ktn.gde.at
Gemeinde St. Margareten im Rosental, st-margareten@ktn.gde.at
Gemeinde Gallizien, gallizien@ktn.gde.at
4. **Amt der Kärntner Landesregierung**
 - Abteilung 3 - UA Wasserwirtschaft abt3.post@ktn.gv.at
 - Abteilung 7 – UA Rechtliche Raumordnung abt7.post@ktn.gv.at
 - Abteilung 7 – UA Fachliche Raumordnung sigrid.gruber@ktn.gv.at
 - Abteilung 8 – UA Innovation und Konzepte abt8.post@ktn.gv.at
 - Abteilung 8 – Naturschutz abt8.naturschutz@ktn.gv.at
 - Abteilung 9 - Straßen und Brücken abt9.post@ktn.gv.at
 - Abteilung 10 - Agrarbehörde abt10.agrarbehoerde@ktn.gv.at
 - Abteilung 10 - Regionalbüro Klagenfurt abt10.regbuerokl@ktn.gv.at
5. **Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt**
 - Gewerberecht bhkl.gewerberecht@ktn.gv.at
 - Baurecht bhkl.baurecht@ktn.gv.at
 - Bauwesen bhkl.bba@ktn.gv.at
 - Land und Forstwirtschaft bhkl.bfi@ktn.gv.at
 - Forstrecht bhkl.forstrecht@ktn.gv.at
 - Gesundheitswesen bhkl.gesundheitswesen@ktn.gv.at
 - Wasserrecht bhkl.wasserrecht@ktn.gv.at
6. **Straßenbauamt Klagenfurt**, post.sbaklagenfurt@ktn.gv.at
7. **Wildbach- und Lawinenverbauung**, Sektion Kärnten sektion.kaernten@die-wildbach.at
8. **Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten**, agrarwirtschaft@lk-kaernten.at
9. **Kammer für Arbeiter und Angestellte in Kärnten**, wirtschaft@akkttn.at
10. **Wirtschaftskammer Kärnten**, wirtschaftskammer@wkk.or.at
11. **Militärkommando Kärnten**, bundesheer.k@bmlvs.gv.at
12. **Bundesdenkmalamt**, kaernten@bda.at
13. **Kärntner Landesmuseum**, willkommen@landesmuseum.ktn.gv.at
14. **KNG Kärnten Netz GmbH**, Betriebsstelle Völkermarkt,
voelkermarkt.netzkundenservice@kaerntennetz.at

15. **Post & Telekom Austria AG, REM.Archiv@a1telekom.at**
16. Verlautbarung auf der Homepage der Gemeinde Zell
17. Redaktion der Gemeindezeitung
18. Anschlag an der Amtstafel
19. die Mitglieder des Gemeinderates der Gemeinde Zell
20. elektronisch geführtes Amtsblatt
21. Z.d.A.

Baubeschreibung

BAUVOHABEN:

**Abbruch des Bestandes und die
Errichtung eines Ferienchalets**

BAUWERBER:

MEG Chalet Gutenberg
Zell - Homölich 2
A - 9170 Zell

Ansprechperson:
GUTENBERG Florian
Kemel 12
D- 54597 Seiwera

**GRUNDSTÜCKS-
EIGENTÜMER**

MEG Chalet Gutenberg
Zell - Homölich 2
A - 9170 Zell

Umschreibung in Bearbeitung

BAUPLATZ:

Zell-Homölich 2
A - 9170 Zell
PARZ. NR: .1; 2/2; 2/3; 6/1; EZ: 17
KG.: 72021 Zell bei Sonnegg

BAUHERR

BAUFÜHRER

PLANVERFASSER

BEHÖRDE:

Inhaltsverzeichnis

1. Baubeschreibung

- Nutzungsart
- Bauplatz
- Situierung
- Projektbeschreibung
- Technische Baubeschreibung
- Brandschutz
- Schallschutz
- Wärmeschutz
- Schutzziele OIB – Richtlinien
- Außen- und Nebenanlagen
- Städtebauliche Daten
- Ver- und Entsorgung am Bauplatz

2. Oberflächenwasserberechnung

3. Grundbuchsauszug

4. Anrainerverzeichnis

5. Einreichplan

Art der Nutzung

Nutzungsart: Ferienchalet

Angaben zum Bauplatz

Grundstücksnummer/n: .1; 2/2; 2/3; 6/1
Einlagezahl: 17
Katastralgemeinde: 72021 Zell bei Sonnegg
Größe der Grundstücke: .1: 153,00m² lt. Grundbuchauszug
2/2: 256,00m² lt. Grundbuchauszug
2/3: 220,00m² lt. Grundbuchauszug
6/1: 688,00m² lt. Grundbuchauszug
Gesamt: 1.317,00 m²
Flächenwidmung: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Topographie: Hanglage
Untergrund (Bodenmechanik): sandiger Kies
Baubeschränkungen: keine Baubeschränkung
Zufahrt zum Bauplatz: öffentliches Gut - Bestand
Aufschließung erfolgt über die Westgrenze

Situierung

Abstandsflächen: lt. beiliegendem Lageplan
Höhenfixpunkt: FFOK-EG Wohnhaus $\pm 0,00$ m = +738,70müA
Bezugspunkt OK Straße: -7,80 = +730,90müA

Projekbeschreibung

Allgemein

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung eines Ferienchalets und den Abbruch des Bestandes.

Das Chalet soll touristisch, als Ferienhaus vermietet werden.

Das Bestandsobjekt soll abgetragen werden und durch ein zweigeschoßiges Ferienchalet ersetzt werden.

Während im Erdgeschoß drei Schlafräume sowie die Sanitäreinrichtungen untergebracht werden, ist im Dachgeschoß der Küchen- und Wohnbereich geplant.

An der Nordostseite des Chalets ist ein Unterstellplatz mit Abstell- und Technikraum geplant.

An der Südwestseite soll einer Stützwand und der Poolbereich errichtet werden.

Das Chalet soll in Holzriegelbauweise ausgeführt werden und der Unterstellplatz wird in Massivbauweise errichtet.

Die Außenwände des Chalets bestehen aus 33 cm bzw. 37 cm starken, gedämmten Holzriegelwänden.

Die Zwischenwände werden in 12 cm starken Holzriegelwänden ausgeführt.

Die Außenwände des Unterstellplatzes werden aus Stahlbeton errichtet.

Die Fassade des Erdgeschoßes soll in Natursteinoptik gehalten werden. Die Fassade des Dachgeschoßes wird mit Holz verkleidet.

Als Dachform des Chalets wurde ein Satteldach mit einer Ziegeleindeckung und als Dachform des Unterstellplatzes wurde ein Flachdach mit einer Folienabdichtung gewählt.

Die anfallenden Baurestmassen werden entsprechend den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen fachgerecht entsorgt.

Stützwand: GoBlock-Steine mit Absturzsicherung. Gesamtlänge: 22,00 lfm. Ok auf -1,46m

Die Aufbauten sind entsprechend der Anforderungen des Energieausweises einzuhalten.

Die Ausführung erfolgt lt. planlicher Darstellung.

Technische Baubeschreibung

Rollierung:	30cm stark
Frostschürze Chalet:	25,0 cm Kellervergusssteine bituminöse Vertikalabdichtung Wärmedämmung XPS Noppenbahn
Frostschürze Trauenpfl.:	25,0 cm Kellervergusssteine bituminöse Vertikalabdichtung Noppenbahn
Fundamente:	Betongüte: C20/25 GK22 F45; lt. Statik armiert
Bodenplatte:	Betongüte: C25/30 GK22 F45; lt. Statik armiert
Säulen:	Holzsäule lt. Statik
Außenwand EG:	1,25 cm Gipskartonplatten 2,0 cm Installationsebene/dazw. Steinwolle bituminöse Vertikalabdichtung 20,0 cm Hochlochziegel bituminöse Vertikalabdichtung 8,0 cm Wärmedämmung 0,5 cm Spachtelung Voranstrich 0,2cm Edelputz 1,25 cm Gipskartonplatten 5,0 cm Installationsebene/dazw. Steinwolle 1,5 cm OSB-Platten inkl. Verklebung der Stöße

	16,0 cm Holzriegelkonstruktion m. Holzfasereinblasdämmung 5,0 cm Holzfaserplatten 0,5 cm Klebespachtel 3,0 cm Steinoptikfliesen
Außenwand DG:	1,25 cm Gipskartonplatten 5,0 cm Installationsebene/dazw. Steinwolle 1,8 cm OSB-Platten inkl. Verklebung der Stöße 16,0 cm Holzriegelkonstruktion m. Holzfasereinblasdämmung 1,5 cm Holzfaserplatte diffusionsoffene Folie 5/8 cm Lattung/Hinterlüftung 3,0 cm Lattung Holzprofilbretter
Außenwand Unterstellplatz:	25,0 cm Stahlbetonwand lt. Statik
Innenwände:	1,5 cm Gipskartonplatten 1,5 cm OSB-Platten 7,0 cm Holzriegelkonstruktion dazw. Steinwolle 1,5 cm OSB-Platten 1,5 cm Gipskartonplatten
Dach Chalet:	18,0° Satteldachkonstruktion Ziegeleindeckung 4/5 cm Lattung 5/8 cm Konterlattung diffusionsoffene Unterspannbahn 30,0 cm Dämmung Dampfbremse 2,4 cm Holzschalung Sparren lt. Statik
Dach Unterstellplatz:	2,0° Flachdachkonstruktion Folienabdichtung Vlieslage Gefälledämmung bit. Horizontalabdichtung 25 cm Stahlbetondecke Spachtelung
Bodenaufbau EG:	1,5 cm Belag 7,0 cm Heizestrich PE-Trennlage 12,0 cm Wärmedämmung PE-Trennlage 4,5 cm Dämmschüttung bituminöse Horizontalabdichtung 25,0 cm Stahlbetondecke PE-Folie 12,0 Wärmedämmung XPS-Platten PE-Trennlage 30,0 cm Rollierung

Bodenaufbau DG:	1,5 cm Belag 7,0 cm Heizestrich PE-Trennlage 35/30 mm TSDPL 4,0 cm Wärmedämmung PE-Trennlage 2,5 cm Dämmschüttung 2,5 cm Holzschalung 20,0 cm Holztramdecke
Bodenaufbau Unterstellplatz:	öldichter Anstrich Gefälleestrich PE- Folie 25,0 cm Stahlbetonplatte 30,0 cm Rollierung
Bodenaufbau Traufenpflaster:	3,0 cm Steinboden/ Gartenplatten 5,0 cm Mörtelbett 7,0 cm Drainbeton bituminöse Horizontalabdichtung 15,0 cm Stahlbetonplatte 30,0 cm Rollierung
Unterstellplatz u. Vorplatz:	5,0 cm Pflastersteine 5,0-6,0 cm Splittbett 60,0 cm Frostkoffer
Zufahrt:	Bestand – geschottert
Fenster/Türen:	Kunststoff/Alu Isolierverglasung $U=0,6W/m^2K$
Innentüren:	Furnierte Vollbautüren in Holzausführung / Holzzargen
Fassadenfarbgebung:	Erdgeschoßes Natursteinoptik Dachgeschoßes Holzverkleidung
Heizung:	Tiefenbohrung lt. Hersteller Raumheizgerät (Kaminofen, usw.)
Wärmeabgabesystem:	Flächenheizung (Fußboden-, Wandheizung)
Art des Brennstoffes:	Strom bzw. Pellets o. Scheitholz
Kamin:	Schiedel Absolut oder gleichwertig, einzügig 18 cm Rohrdurchmesser
Warmwasseraufbereitung:	Erzeugung mittels Heizsystem
Lüftung:	natürliche Lüftung (Fensterlüftung)
Blitzschutz:	Fundamenterdung mit Dachverbindung
Elektroinstallation:	nach ÖVE/SNT Vorschriften

Brandschutz

Gebäudeklasse:	GK 1
Fluchtniveau:	< 7,0 m
Maximale Fluchtwegslänge:	< 40,0 m
Maximal zu erwartende Anzahl von Personenansammlungen:	4-6 Personen
Brandabschnittsgröße:	73,25 m ² Bruttogrundfläche – EG 63,99 m ² Bruttogrundfläche – DG 40,47 m ² Bruttogrundfläche – Unterstellplatz m. AR/T
sonstige Brandschutzmaßnahmen:	Feuerlöscher Rauchwarnmelder in jedem Aufenthaltsraum

Schallschutz

Luftschallschutz Außenteile:	lt. ÖNORM B 8115 - 2
Luftschallschutz im Gebäudeinneren:	lt. ÖNORM B 8115 - 2
Trittschallschutz:	lt. ÖNORM B 8115 - 2
Schallschutz durch haustechnische Einrichtungen:	lt. ÖNORM B 8115 – 2

Wärmeschutz

lt. beiliegendem Energieausweis

OIB Richtlinien 1-6 idgF. werden eingehalten

OIB-Richtlinie 1:

- Die Planung entspricht den Anforderungen der Mechanischen Festigkeit und Standsicherheit lt. OIB Richtlinie 1

OIB-Richtlinie 2:

- In Wohnbereichen muss in allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet werden.
- Die maximale Fluchtwegslänge von < 40 m wird eingehalten.
- Im Inneren des Gebäudes wird, an geeigneter Stelle, ein Feuerlöscher montiert.
- das geplante Objekt ist an 4 Seiten zur Brandbekämpfung zugänglich.

OIB-Richtlinie 3:

- Belichtungsflächen von mindestens 12% der Bodenfläche werden eingehalten.
- Abwässer werden so entsorgt, dass weder die Gesundheit von Menschen noch die Umwelt beeinträchtigt wird.

- Abfälle werden im Außenbereich, in dafür vorgesehene Müllbehälter, bis zu ihrer Abholung gelagert.
- Strahlung: lt. OIB 3, Pkt. 8.2 Schutz vor Radonemissionen aus dem Untergrund. lt. ÖNORM S 5280 – 2, Pkt. 5.2 - Radonvorsorgegebiet

Als Schutzmaßnahmen werden die gesetzlichen Bestimmungen für eindringendes Wasser und aufsteigende Feuchtigkeit ausgeführt. Bodenplatte Stärke 25 cm, Beton C25/30-B2

Auf die Hygiene und Gesundheit wird mit sorgfältiger Auswahl von nicht kontaminierten Baustoffen geachtet (wasserlösliche Lacke, Bodenversiegelungen, raumhohe Verfliesung u. Vermeidung von Schäden durch Wasserdampf u. Schimmelbildung usw.)

- OIB 3, Pkt. 6.2 Schutz gegen Niederschlagswässer und Pkt. 6.3 Vorsorge vor Überflutung von Aufenthaltsräumen

Zum Schutz vor einer Überflutung der Aufenthaltsräume ist im Bereich des Eingangs eine Eingangsstufe vorgesehen.

Einen zusätzlichen Schutz stellt der in Massivbauweise ausgeführte Unterstellplatz dar, der um 1,26 m vorspringt. Zusätzlich ist im Anschluss ein Sockel mit einer Gesamtlänge von 3,90m geplant.

Aufgrund dieser baulichen Maßnahmen ist eine Gefährdung der Aufenthaltsräume nicht gegeben.

OIB-Richtlinie 4:

- Die Durchgangsbreiten von Gängen und Treppen weisen eine lichte Durchgangsbreite von > 100 cm auf.
- Die Durchgangslichten von Türen werden ebenfalls eingehalten und betragen mind. 0,80m.
- Bei bodenlangen Fenstern und Türen, die nicht zur Absturzsicherung dienen, wird eine ESG –Verglasung verwendet, sodass bei Bruch der Verglasung durch Herabfallen von Glasstücken eine Gefährdung von darunter befindlichen Personen vermieden wird.
- gegen das Abrutschen von Schnee und Eis werden Schneefänger angebracht. die Bruttogrundfläche ist < 400 m², daher keine Blitzschutzanlage notwendig

OIB-Richtlinie 6:

- lt. beiliegendem Energieausweis.

Außen- und Nebenanlagen

Gartengestaltung:

Rasenfläche: 657,34 m²
= 49,91% der Grundfläche

unbefestigte Zufahrt: geschottert
Vorplatz: Pflasterstein

Städtebauliche Daten

Geschossanzahl:	2 oberirdische Geschosse	
bebaute Fläche:	Chalet EG:	73,25 m ²
	Unterstellplatz m. AR/T:	40,47 m ²
	Poolbereich:	91,91 m ²

Gesamte bebaute Fläche: 208,63 m²

Bruttorauminhalt:	Chalet:	494,16 m ³
	Unterstellplatz m. AR/T:	119,03 m ³

Gesamter Bruttorauminhalt: 613,19 m³

Gesamte überbaute Fläche: 139,63 m²

Netto – Nutzfläche	EG:	56,73 m ²
	DG:	46,59 m ²
		103,32 m ²
	Poolbereich:	94,91 m ²
	Unterstellplatz m. AR/T:	32,96 m ²
	überd. Balkon:	12,98 m ²
	Balkon:	7,82 m ²
		148,67 m

Gesamte NNF 251,99 m²

Brutto – Geschossfläche:	EG:	73,25 m ²
	DG:	63,99 m ²
	Unterstellpl. m. AR/T:	40,47 m ²
		177,71 m ²
	verb. Fläche Poolbereich:	94,91 m ²

Gesamte BGF 272,62 m²

Bebauungsgrad GRD:
$$\frac{\text{beb.Fläche}}{\text{Grund}} = \frac{208,63 \text{ m}^2}{1.317,0 \text{ m}^2 \text{ lt. GB}} = 0,158$$

Geschoßflächenzahl GFZ:
$$\frac{\text{BGF}}{\text{Grund}} = \frac{177,71 \text{ m}^2}{1.317,0 \text{ m}^2 \text{ lt. GB}} = 0,134$$

Ver- und Entsorgung des Bauplatzes

Wasserversorgung:	Trinkwasserversorgung -Brunnen
Abwasserentsorgung:	Senkgrube - wird in regelmäßigen Intervallen durch einen Fachbetrieb entleert.
Strom:	Stromversorgung aus dem öffentlichen Netz - Bestand
Oberflächenwässer:	auf eigenem Grund und Boden mittels Rinnen und Fallrohren in Sickergrube lt. beiliegender Berechnung
Oberflächenabfluss:	Zum Schutz vor einer Überflutung der Aufenthaltsräume ist im Bereich des Eingangs eine Eingangsstufe vorgesehen. Einen zusätzlichen Schutz stellt der in Massivbauweise ausgeführte Unterstellplatz dar, der um 1,26 m vorspringt. Zusätzlich ist im Anschluss ein Sockel mit einer Gesamtlänge von 3,90m geplant. Aufgrund dieser baulichen Maßnahmen ist eine Gefährdung der Aufenthaltsräume nicht gegeben.

Die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung, den Kärntner Bauvorschriften sowie den derzeit geltenden Ö-Normen und OIB - Richtlinien sind einzuhalten.