

Stadtgemeinde Spittal an der Drau

- Abt. 4 – Hochbau, Stadtentwicklung -

Zahl: 4-0310/2021- WoGu

Betr.: TEILBEBAUUNGSPLAN

„Jahnstraße – Litzelhofenstraße“

VERORDNUNG – Änderung 2021

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 22.12.2021, Zl.: 1/0100/2021, mit der ein Teilbebauungsplan für den Bereich „Jahnstraße – Litzelhofenstraße“ betreffend die Parzellen .38; 123/7; 123/12; 123/5; 123/6; 113/3; 1194/1; 831/3; je GB Spittal an der Drau, lt. zeichnerischen Anlagen, erlassen wird.

Die Verordnung besteht aus der schriftlichen Verordnung mit Erläuterung und der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan vom 31.08.2021).

Auf Grund der §§ 24 bis 27 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBL. Nr. 23/1995 in der derzeit geltenden Fassung wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

- 1) Für die in der Folge angeführten Parzellen Nr.: , 38; 123/7; 123/12; 123/5; 123/6; 113/3; 1194/1; 831/3 je GB Spittal an der Drau wird ein Teilbebauungsplan erlassen.
- 2) Der Geltungsbereich ist in der zeichnerischen Anlage dargestellt.

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- 1) Die **Mindestgröße** für eine neue Bauparzelle ist in der Nutzungsschablone des Rechtsplanes festgelegt.
- 2) Parzellen für andere Zwecke als Baugrundstücke, ev. Verkehrsflächen sind auch kleiner möglich.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- 1) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird für den Bebauungsplanbereich durch die **Geschossflächenzahl – GFZ** – bestimmt.
- 2) Die **GFZ** wird für die einzelnen Bebauungsplanbereiche (Verbauungsbereich) in der zeichnerischen Anlage (Rechtsplan vom 31.08.2021) in der Nutzungsschablone festgelegt.

§ 4 Bauweise

- 1) Grundsätzlich sind eine **halboffene Bauweise** und **geschlossene Bauweise** vorgesehen.
- 2) Für die Beurteilung der Bauweise werden nur Gebäude mit Wohn-, Arbeits-, oder Aufenthaltsräumen herangezogen

§ 5 Geschosszahl

- 1) Die max. Anzahl der oberirdischen Geschosse ist, für die einzelnen Bebauungsflächen, in der zeichnerischen Anlage ausgewiesen.
- 2) Die Baukörperhöhen sind für die einzelnen Bebauungsflächen des Teilbebauungsplans wie folgt festgelegt:
 - a) Südöstliche Bebauungsfläche: die maximale absolute Höhe der obersten Geschossdecke darf 573,55 m – über Adria - nicht überschreiten.
 - b) Nordwestliche Bebauungsfläche: die maximale absolute Höhe der obersten Geschossdecke darf 575,45 m – über Adria - nicht überschreiten.

§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

- 1) Das Ausmaß und der Verlauf der gemeindlichen, öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bestand vorhanden und durch die zeichnerischen Anlagen (Rechtsplan vom 31.08.2021) in der Katasterdarstellung ausgewiesen. Diese sind vom Geltungsbereich jedoch nicht erfasst.
- 2) Die Anzahl der KFZ-Abstellflächen beträgt 1,3 Stellplätze je Wohneinheit. Für Läden bzw. Geschäfte ist mindestens 1 Stellplatz für je 50 m² reine Geschäftsfläche, mindesten jedoch 1 Stellplatz pro Geschäftseinheit nachzuweisen. Die erforderlichen KFZ – Abstellflächen sind zusätzlich zu den im Bestand vorhandenen KFZ-Abstellflächen auf Eigengrund nachzuweisen oder durch das von der Stadtgemeinde vorgesehene KFZ-Abstellflächenentgelt zu ersetzen.
- 3) Sind auf Grund von Bauvorhaben zusätzlich zu den bestehenden KFZ-Abstellflächen, weitere zu errichten, sind diese zur Gänze unter Gebäuden bzw. in Tiefgaragen zu situieren.
- 4) Die Größe eines KFZ – Abstellplatzes wird mit mind. 2,5m x 5,0m festgelegt.

§ 7 Baulinie

- 1) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Anlage festgelegt.
- 2) Innerhalb dieser Baulinien dürfen nach den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden.

- 3) Bauliche Anlagen wie Einfahrten in die Tiefgarage, überdachte Müllcontainerabstellflächen, oder sonstige untergeordnete Anlagen, dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden.

§ 8 Dächer

- 1) Die Dachform für die Hauptbaukörper hat sich architektonisch grundsätzlich an bestehende Dächer im näheren Umfeld zu orientieren.
Als Dachform sind Sattel, Walm, Pult und Flachdächer erlaubt.
- 2) Die Dächer von Tiefgaragen sind, sofern diese nicht überbaut werden, als Parkdecks bzw. begrüntes oder teilbegrüntes Flachdach auszuführen.

§ 9 Grünanlagen

- 1) Das Ausmaß der Grünanlagen für Spiel- und Erholungszwecke muss bei der Errichtung von neuen Objekten mind. 10% der Grundstücksfläche betragen.
- 2) Alle nicht bebauten, beziehungsweise für Terrassen und Verkehr vorgesehene Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 3) Begehbare, begrünte Flachdächer können dem Ausmaß an Grünflächen zugezählt werden, um die geforderten 10% Grünfläche aus Punkt 1) zu erfüllen.

§ 10 Nutzung

Das gesamte Bebauungsgebiet ist vorbehalten für die Nutzung der Gebäude, für den Handel, Dienstleistung, Büro, Wohnungen und Schulzwecke im Rahmen der Bestimmungen des § 3 (8) Geschäftsgebiet K-GplG.1995.

§ 11 Inkrafttreten

- 1) Die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes treten mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- 2) Der „Teilbebauungsplan Jahnstraße-Litzelhofenstraße“ vom 02.08.2017 Zahl:SP15-RO-427/2017/003/2017, tritt mit Rechtskraft des neuen Teilbebauungsplanes für den neuen Geltungsbereich außer Kraft.

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan vom 31.08.2021) mit Genehmigungsvermerk der Aufsichtsbehörde bildet als

Anlage 1

einen Bestandteil dieser Verordnung.



Stadtgemeinde Spittal an der Drau

- Abt. 4 – Hochbau, Stadtentwicklung -
A-9800 Spittal an der Drau, Burgplatz 5

TEILBEBAUUNGSPLAN

Jahnstraße - Litzelhofenstraße

Parzelle Nr: .38, 123/7, 123/12, 123/5, 123/6, 113/3, 1194/1, 831/3 je
KG 73419 Spittal an der Drau

Maßstab:

MS= 1:500

Plandatum:

31.08.2021

Änderungen:

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

Verordnung des Gemeinderates vom:

22.12.2021

TOP:

29

Unterschrift des Bürgermeisters:

Der Bürgermeister:

Datum: 23.12.2021

Gerhard P. Köfer



Genehmigung ~~(der Bezirkshauptmannschaft)~~:

TEILBEBAUUNGSPLAN

"Jahnstraße - Litzelhofenstraße"

LEGENDE

	Fläche für mögliche Bebauung
—	Grundstücksgrenzen Bestand
- -	Grundstücksgrenzen geplant
—	Grenzen unterschiedliche Bebauungsbedingungen
ooo	Grenze des Planungsraumes
500 m ²	Mindestgröße der Baugrundstücke (beispielhaft)
—	Baulinie
	min. Straßenbreite (beispielhaft)
GFZ max. 0,4	Geschoßflächenzahl maximal (beispielhaft)
E+2	Anzahl der Geschoße höchstens (beispielhaft)
W	Wohnen
B	Büro
H	Handel
DL	Dienstleistung
o	offene Bauweise
ho	halboffene Bauweise
→ (V)	siehe Verordnung



Mind.Grundstückgröße 250 m ²	Bebauungsweise ho, g	Mind.Grundstückgröße 250 m ²	Bebauungsweise ho, g	Mind.Grundstückgröße 350 m ²	Bebauungsweise ho, g
Bebauungsdichte GFZ= 3,00	max.Geschossanzahl E+3	Bebauungsdichte GFZ= 2,00	max.Geschossanzahl E	Bebauungsdichte GFZ= 2,00	max.Geschossanzahl E+3
Dachform FD, WD, SD,PD	Nutzung Wohnen Dienstleistung Handel, Büro	Dachform FD, WD, SD,PD	Nutzung Wohnen Dienstleistung Handel, Büro	Dachform FD, WD, SD,PD	Nutzung Wohnen Dienstleistung Handel, Büro

"Teilbebauungsplan" Jahnstraße-Litzelhofenstraße



ARCH. DIPL. ING. EDWIN PINTERITSCH
 STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 A9800 SPITTAL/DRAU OBERDORFERSTRASSE 9
 TEL. (04762) 35667, FAX. 35667-4
 EMAIL: arch.pe@speed.at

TEILBEBAUUNGSPLAN

M 1:500

31. 08. 2021

Plannummer: BB 01

Datei:

13_Bebauungspläne/BP 07 Jahnstraße Spittal/Dr./07 Jahnstraße 6/2d Pläne/
 10_BB-Plan 01.2d

DESE ZEICHNUNG IST GESETZLICH GESCHÜTZT BEZÜGLICH DER RECHTSMÄSSIGEN NUTZUNG DES ARCHITEXTEN. GRUNDSÄTZLICH BEDARF JEDE VERÖFFENTLICHUNG, VERVIELFÄLTIGUNG, DIFERARBEITUNG ODER WEITERGABE AN DRITTE, IN VERBINDUNG MIT EINEM ANDEREN PROJEKT ODER SONSTIGEN TÄTIGKEIT, PRIVATER ODER GESCHÄFTLICHER ART, DIESSCHLIESZLICHE ZUSTIMMUNG DER ARCHITEXTEN. DIE AUSFÜHRUNG DER ARCHITEXTEN, DIE DARGESTELLTEN ANORDNUNGEN, DURCH DIE ÜBERNÄHME DIESER PLÄNE, GESCHRIEBENE PLANUNG ODER ANDERE WEISUNGEN, ODER AUFTRÄGEN VON DRITTE, PRIVATER ODER GESCHÄFTLICH, IN ZUSAMMENHANG MIT SEINER ARBEIT, VERANTWÖRTLICH ZU PROFEN ABWÄRGEN BEDURFEN GRUNDSÄTZLICH DER SCHRIFTLICHEN BEWILLIGUNG DES ARCHITEXTEN, BEZIEHUNGSWEISE DER BAULEITUNG. GÜLTIGE WERKZEICHNUNGEN SIND DEM ARCHITEXTEN VOR ARBEITSBEGINN ZUR GENEHMIGUNG VORZULEGEN

ERLÄUTERUNG

zum Teilbebauungsplan

„Jahnstraße – Litzelhofenstraße“

Allgemeine Erläuterung:

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBL. Nr. 23/1995 in der derzeit geltenden Fassung.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des §26 Abs. 4 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgrößen der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Bauungsweise, die Geschossanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplänen noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung,...), die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume,..., die Art der Nutzung von Gebäuden, sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss- Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen, der Begrenzung der Baugrundstücke, sowie der Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante sind planlich darzustellen.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 Abs. 1 und 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen. Es handelt sich hierbei um formelle Vorschriften, die unbedingt einzuhalten sind.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Aufsichtsbehörde – in diesem Fall der Bezirkshauptmannschaft. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- a) dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- b) überörtliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- c) dieser sonst gesetzeswidrig ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Verkündblatt des Landes kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigung der genehmigten Bebauungspläne sind der Bezirkshauptmannschaft und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf. Gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft ist die Berufung an die Landesregierung zulässig.

Besondere Erläuterungen:

Die Bestimmungen des Teilbebauungsplanes waren auf Grund des Gemeindeplanungsgesetzes §24 (3) zu erlassen.

Rechtsplan:

Die Anpassung des Rechtsplans wurde in Folge einer Bestandsbebauung, welche vom Rechtsplan des Bebauungsplans aus 2017 nicht voll umfänglich erfasst wurde, notwendig. Die beantragte Änderung aus 2021 ist eine Richtigstellung des Rechtsplans.

Lage:

Das Teilbebauungsgebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Spittal, südlich der Jahnstraße, zwischen der Litzelhofenstraße im Osten und der Hauptschule im Südwesten.

Das Stadtzentrum und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig in kurzer Zeit erreichbar.

Die Aufschließungsmerkmale wie Wasser-, Kanal-, Strom- und Gasanschluss sind vorhanden.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind leicht und schnell erreichbar.

Die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit einer Bauführung sind somit gegeben.

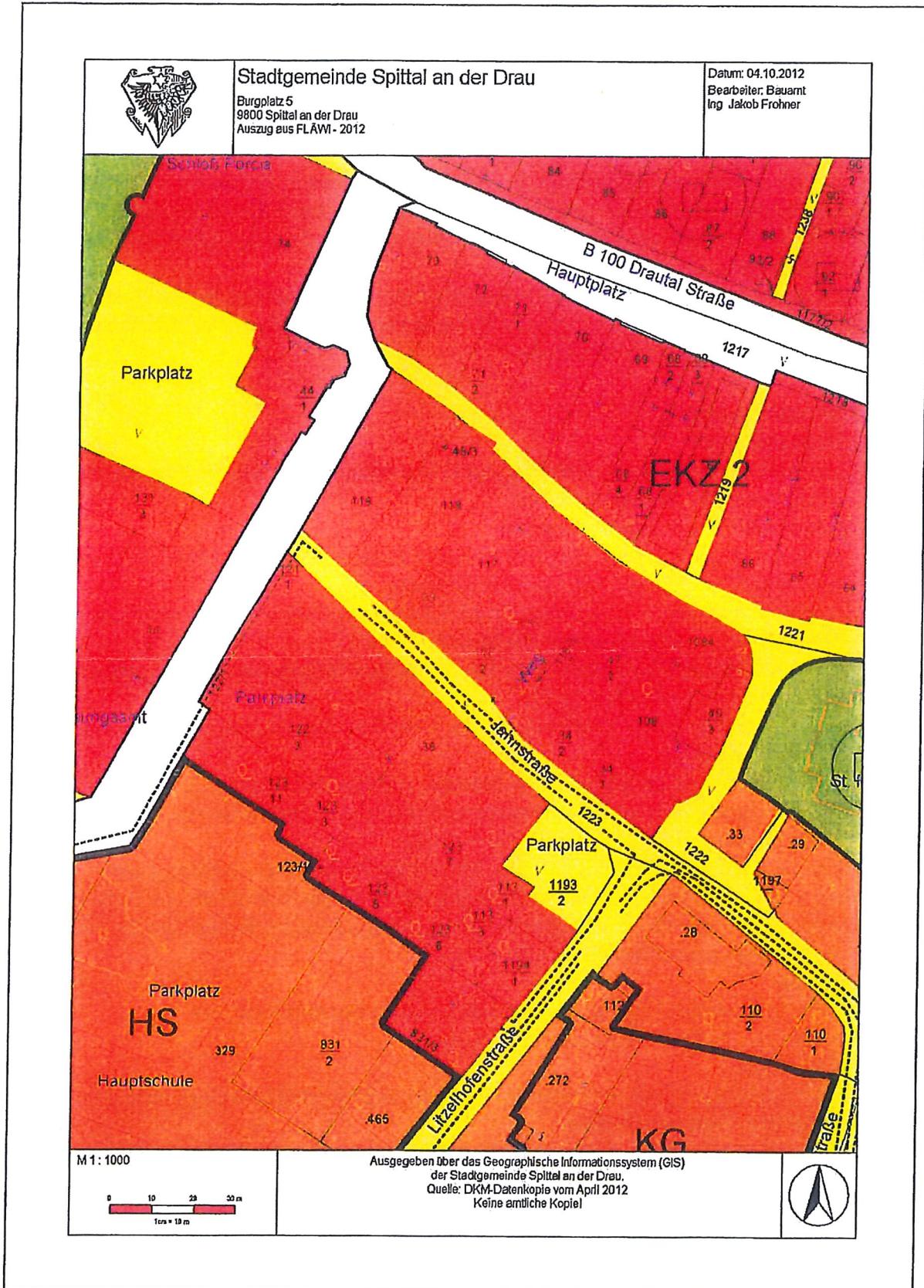
Eine geordnete Bauentwicklung wird gewährleistet. Einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden wird Rechnung getragen.

Auf die Erfordernisse des Ortsbildes wird durch die Festlegung der max. Geschossanzahl und die Verbauungsdichte mit den Baulinien Rücksicht genommen.

Flächenwidmungsplan:

Die vom Teilbebauungsplan betroffenen Parzellen .38; 113/3; 123/5; 123/6; 123/7; 123/12; 831/3; 1194/1; je GB Spittal an der Drau, sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau als **Bauland – Geschäftsgebiet** ausgewiesen. Sämtliche Parzellen liegen im Stadtzentrum.

Auszug aus Flächenwidmungsplan Stand 2012:

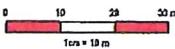


Stadtgemeinde Spittal an der Drau

Burgplatz 5
9800 Spittal an der Drau
Auszug aus FLÄWI - 2012

Datum: 04.10.2012
Bearbeiter: Bauamt
Ing. Jakob Frohner

M 1: 1000



Ausgegeben über das Geographische Informationssystem (GIS)
der Stadtgemeinde Spittal an der Drau.
Quelle: DKM-Datenkopie vom April 2012
Keine amtliche Kopie!



ZIEL:

Angleichung bzw. Anpassung der Bebauungsziele an dem Teilbebauungsplan Jahnstraße - Kirchgasse „Spittal Zentrum“ und dem Teilbebauungsplan „Jahnstraße – Kirchgasse – Ortenburgerstraße,“ aus dem Jahr 2013. Die neuen Bebauungsbestimmungen heben die derzeitigen Benachteiligungen der Bereiche südlich der Jahnstraße bis zum Hauptschulareal, in baulicher Ausnutzung, Geschossanzahl und Bauhöhe auf. Für den bisher benachteiligten Bereich gelten derzeit die Bestimmungen des „Textlichen Bebauungsplanes 2010“.

Dieser Bereich ist derzeit mit Objekten bis zu 4 Geschossen verbaut. Durch die Verordnung eines Teilbebauungsplanes soll eine geschlossene, mehrgeschossige Verbauung mit der Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage geschaffen werden, welche eine zukünftige Ausbreitung nach Osten hin ermöglicht.

Die Vorschreibung von Grünflächen ist für diese Bereiche in Angleichung an den Bestand sehr eingeschränkt möglich und ist daher nur auf begrünten zugänglichen Dachflächen und Reststücken im Erdgeschoss zu beschränken.

Zu den Bestimmungen:

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist durch die Aufzählung der Grundstücke in der Verordnung sowie durch die zeichnerische Darstellung definiert.

Zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße einer Bauparzelle gründet sich auf eine ev. zukünftige Teilung für den Fall einer geplanten neuen Bauführung und Eigentumbildung.

Jede neue Grundstücksteilung muss die angeführte Mindestgrundstücksgröße aufweisen.

Zu § 3: Bauliche Ausnutzung (Geschossflächenzahl = GFZ)

Die GFZ ist der Quotient aus der Summe aller Bruttogeschossflächen der Geschosse über dem Terrain, geteilt durch die Grundstücksgröße.

Alle Geschosse und Geschossteile, welche mehr als 1,5m über dem Terrain ragen, sind bei der Berechnung zu subsummieren.

Die Bruttogeschossfläche ist die Summe aller Flächen, von durch Außenwände umschlossenen Gebäuden und Gebäudeteilen für jedes Geschoss, gemessen inkl. aller Umfassungswände (siehe auch Ö- Norm B1800 1- Teil).

Bei ausgebauten Dachgeschossen sind nur jene Teile in die Bruttogeschossflächen mit einzubeziehen, welche über der Bodenfläche des Dachraumes eine Raumhöhe von mehr als 2,0m aufweisen. Alle innerhalb dieser theoretischen Kante gelegenen Flächen sind für die Ermittlung der Bruttogeschossflächen einzubeziehen.

Zu § 4: Bauweise

Als Bauweise ist in Berücksichtigung des Bestandes nur die geschlossene und halbgeschlossene bzw. halboffene Bauweise zulässig.

Zu § 5: Geschosszahl

Die Anzahl der maximal möglichen Geschosse ist in der zeichnerischen Anlage festgelegt.

Zu § 6: Ausmaß der Verkehrsflächen

Das Ausmaß und der Verlauf der allgemeinen Verkehrsflächen sind durch den Straßenbestand gegeben und nicht vom Geltungsbereich betroffen.

Zusätzlich festgelegt wurden die Bereiche für den ruhenden Verkehr.

Zu § 7: Baulinien

Baulinien umschließen eine zur Bebauung vorgesehene Fläche.
Innerhalb, der von der Baulinie gelegenen Fläche, dürfen Gebäude errichtet werden.
Die Abstände der Baulinie zu den Grundstücksgrenzen oder Gebäuden stellen Mindestabstände dar.

Überschritten darf die Baulinie werden durch:

Auskragungen für Balkone und Terrassen bis 2,2m, Auskragungen von Gebäudeteilen, die 35% der betroffenen Fassadenfläche nicht überschreiten, und nicht mehr als 1,5m über die Baulinie ragen und dadurch sonst keine Sicherheitsbestimmungen berührt werden.

Vordächer bis 2,4m, wenn dadurch sonst keine Sicherheitsbestimmungen berührt werden, bzw. öffentliche Leistungen nicht behindert werden.

Bauliche Anlagen für Verkehrsbauten und Gartengestaltungsanlagen.

Zu § 8: Dächer

Festgelegt wird die Dachform, dh. dass die Dachform für Gebäude, Gebäudeteile, sowie bauliche Anlagen je nach dem Erfordernis und dem Stand der Technik ausgeführt werden können, wenn dadurch das architektonische Erscheinungsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

Zu § 9: Grünflächen

Diese Bestimmung sichert ein **Mindestmaß** an Erholungs-, Grün- und Spielflächen, welches sich am Verwendungszweck des zu errichtenden Gebäudes orientiert. Sie ist nur im Falle einer Bebauung von unbebauten Grundstücken, bzw. nach Abbruch der Gebäude in der Folge von Neuprojekten anzuwenden.

Zu § 10: Nutzung

Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen den im Umfeld vorhandenen Gebäudenutzungen.
Eine örtliche Unverträglichkeit ist damit nicht zu erwarten.

Spittal an der Drau, am 23.12.2021

Der Bürgermeister:

Gerhard P. Köfer



Kundmachung:

Angeschlagen am: 17.10.2021

Abgenommen am: 23.11.2021



Dieses Dokument wurde amtssigniert!

Informationen unter <http://www.spittal-drau.at/buergerservice-amtstafel/amtssignatur.html>

Hinweis:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokumentes hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.