



STADTGEMEINDE SPITTAL AN DER DRAU

## TEILBEBAUUNGSPLAN HOCHWEG

GP 970/2, 970/3, BEIDE KG SPITTAL AN DER DRAU

TEILBEBAUUNGSPLAN GEM. K-GPLG 1995 LGBL NR. 23/1995  
IDF: LGBL. NR. 71/2018, II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27



VERORDNUNG

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER FESTGELEGTEN  
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER:  
RAUMPLANUNGSBÜRO  
DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN  
MIESSTALER STRASSE 18  
9020 KLAGENFURT

GZ:21020-VO-01  
KLAGENFURT, AM 17.11.2021



*Johann Kaufmann*  
1/4

# Verordnung

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau

vom 17.11.2021, TOP 11, Zl. 01/0100/2021,

mit der ein Teilbebauungsplan für die Grundstücke 970/2, 970/3, beide KG Spittal an der Drau, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> neu verordnet wird.

Aufgrund der Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl Nr. 23/1995, idF. LGBl. Nr. 71/2018, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27 wird verordnet:

## I. Abschnitt (Allgemeines)

### § 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke 970/2 und 970/3, beide KG Spittal an der Drau, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen.

## II. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

### § 2 Größe der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 900 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 2 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, Bioinsel, überdachter Radabstellplatz udgl.).

### § 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgelegt.
- (3) Die Berechnung der Bruttogeschossflächen erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände einschließlich ihrer Konstruktion.
- (4) Nutzflächen im Freien mit Überdachungen (überdachte Balkone, Loggien, Terrassen udgl.) sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl nicht einzubeziehen.

- (5) Tiefgeschosse sind bei der Berechnung der Geschößflächenzahl nicht einzubeziehen, sofern diese weniger als 1,50 m aus dem projektierten Gelände ragen – gemessen ab FOK Erdgeschoss. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind lediglich die Zufahrtsbereiche zu den Tiefgaragen in einer maximalen Breite von 6,00 m, gemessen am Boden des Einfahrtsbereiches.
- (6) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

#### **§ 4 Bebauungsweise**

- (1) Im gesamten Planungsgebiet wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn ein Gebäude oder Gebäudekomplex (ausgenommen Tiefgeschosse) in Bezug zu den benachbarten Grundparzellen allseits freistehend errichtet wird.

#### **§ 5 Geschosszahlen**

- (1) Die maximal erlaubte Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Geschossanzahl bestimmt.
- (2) In den Verordnungsbereichen VB1-VB3 ist die Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit jeweils maximal zwei Tiefgeschossen (Garage, Kellerräume), einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss erlaubt.
- (3) Die Gebäude in den einzelnen Verordnungsbereichen sind, dem natürlichen Gelände entsprechend, zueinander höhenmäßig zu staffeln.
- (4) Das Dachgeschoss ist als zurückgesetztes Vollgeschoss auszubilden. Die Bruttogeschossfläche des Dachgeschosses darf maximal 75 % der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Das Dachgeschoss muss an mindestens drei Gebäudeseiten um 1,50 m oder mehr – ausgehend von den äußeren Gebäudekanten des darunterliegenden Vollgeschosses – zurückgesetzt werden.
- (5) Tiefgeschosse müssen – mit Ausnahme der Einfahrtsbereiche in das Garagengeschoss (oberes Tiefgeschoss) sowie eines generellen Überstandes von max. 1,30 m, gemessen von der FOK des Erdgeschosses – unter projektiertem Gelände liegen.
- (6) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

## **§ 6 Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt - ausgehend von der L10 Trebesinger Straße (Fratresstraße) - über den südlich vorbeiführenden Hochweg.
- (2) Die Mindestparzellenbreite für die fahrwegmäßige Erschließung (Hochweg) wird mit 6,00 m festgelegt.
- (3) Insgesamt sind entlang des Hochweges 3 PKW-Abstellplätze (Längsparker) für Besucher auf Eigengrund zu errichten. Zusätzlich ist die Errichtung von weiteren PKW-Abstellplätzen (Längsparker) für Bewohner auf Eigengrund möglich.

## **§ 7 Baulinien**

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Balkone, Wetterdächer u.ä. dürfen die Baulinie in einem Höchstmaß von 1,30 m überragen.
- (4) Bauwerke wie Stufenanlagen, Mauern zur Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen, Gartenhäuser, Spielgeräte u.ä. können auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
- (5) Müllhaus, Überdachungen von Fahrrad- bzw. Motorradboxen udgl. können auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
- (6) Garagengeschosse sind von den Bestimmungen des § 7 ausgenommen.
- (7) Einfahrtstore zu den Tiefgaragen sind mindestens 5,00 m vom äußeren Straßenrand zurückgesetzt zu situieren.
- (8) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.

## **§ 8 Grünanlagen und Geländegestaltung**

- (1) Mindestens 600 m<sup>2</sup> des Planungsgebietes sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Mindestens 300 m<sup>2</sup> des Planungsgebietes sind für die Gestaltung von allgemein zugänglichen Spiel- und Erholungsflächen für die Bewohner der entstehenden Geschosswohnbauten vorzusehen.

- (3) Dachbegrünungen auf Tiefgaragen können zur Anrechnung an die in Abs. 1 und 2 geforderten Flächen berücksichtigt werden.
- (4) Entlang des Hochweges sind auf Eigengrund mindestens 8 heimische Laubbäume (HS, 20/25) zu pflanzen.
- (5) Das Planungsgebiet ist generell mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.
- (6) Einfriedungen dürfen mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m einschließlich Zaunsockel errichtet werden.
- (7) Sämtliche Einfriedungssysteme müssen eine transparente Struktur aufweisen (vorzugsweise Staketen-Zaunsysteme). Ausgenommen davon sind Mauersockelzonen in einer maximalen Höhe von 0,50 m, ausgehend von den natürlichen Geländehöhen.
- (8) Nicht vermeidbare Stützmauern dürfen eine maximale sichtbare Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

## **§ 9**

### **Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben**

- (1) Dacheindeckungen sind mit Deckungsmaterialien in grauen Farbtönen auszuführen und dürfen keine Spiegelungen verursachen.
- (2) Photovoltaik- oder Solaranlagen sind in die Dachhaut zu integrieren oder dachflächenparallel zu montieren.
- (3) Weitere Vorgaben zur Baugestaltung sind in einem Gutachten der Ortsbildpflegekommission festzulegen.

### III. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

#### § 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Spittal an der Drau in Kraft.
- (2) Die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Spittal an der Drau (Zahl: 02-0041/-0011/2018-Mag.Hu/Vo vom 26.06.2018) bleiben aufrecht, sofern sie im gegenständlichen Teilbebauungsplan nicht neu geregelt werden.

Spittal an der Drau, am 18.11.2021

Der Bürgermeister



Gerhard Köfer

Kundmachung:

Angeschlagen am 20.09.2021

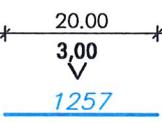
Abgenommen am 18.10.2021

STADTGEMEINDE SPITAL AN DER DRAU  
 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER  
 FESTGELEGTEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN  
 ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN HOCHWEG

-  Planungsgebietsgrenze
-  Baulinie ohne Anbauverpflichtung
-  Überbaubare Flächen im Bauland Wohngebiet
-  Fläche zur Anordnung von Längsparkplätzen
-  Bepflanzungsgebot
-  Mögliche Baumstandorte

**Bebauungsbedingungen  
 zu den Verordnungsbereichen VB 1, VB 2, VB 3**

Mindestgröße des Baugrundstückes <b>900 m<sup>2</sup></b>	Bebauungsweise <b>offen</b>
Geschossflächenzahl (GFZ) <b>max. 0.8 → (V)</b>	Geschossanzahl <b>2 Tiefgeschosse + Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss → (V)</b>
Art der Nutzung <b>lt. Widmung</b>	

- (V) ... Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
-  Maßkoten in Meter
-  Kataster
-  Grundgrenze neu

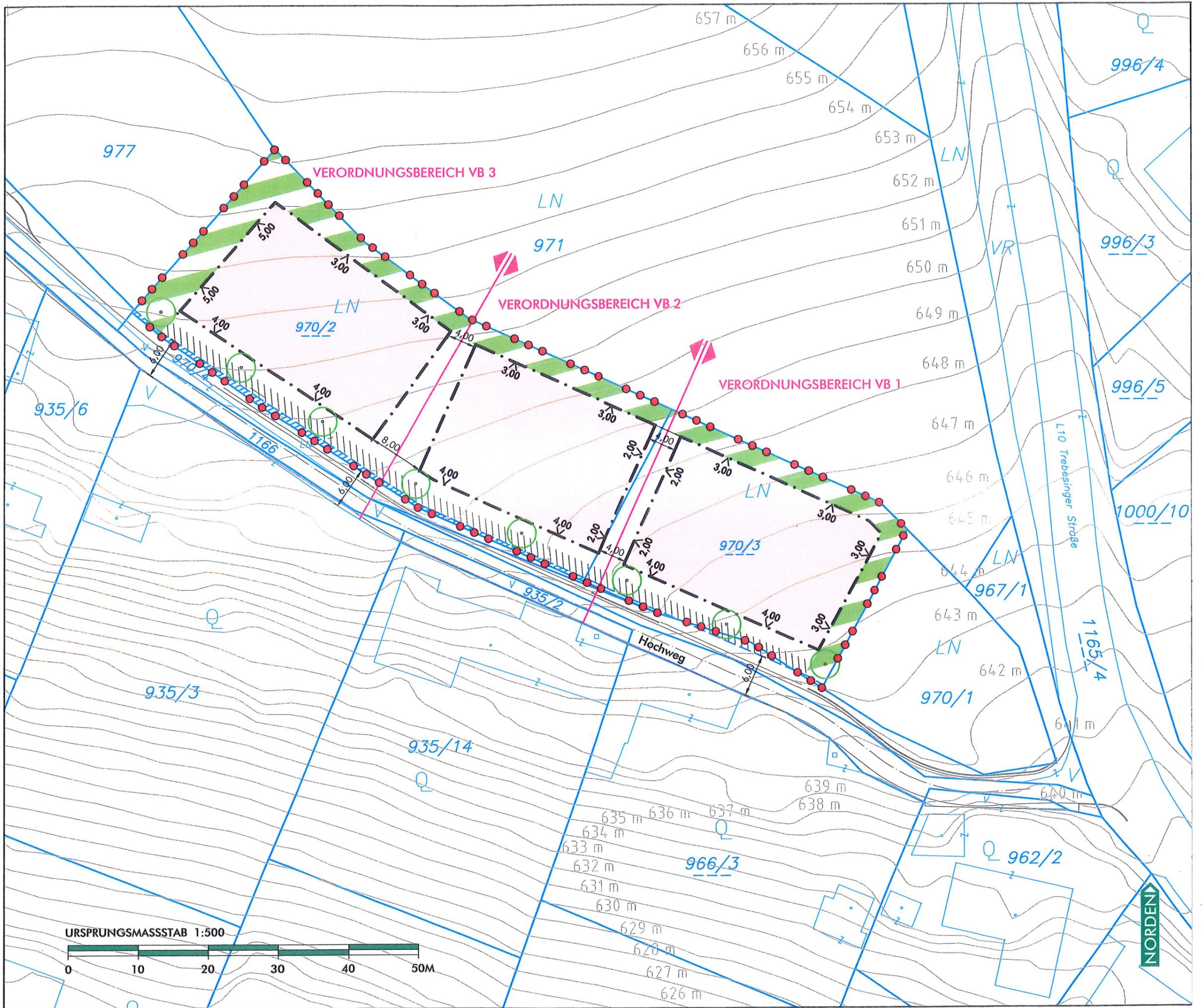
Betroffene Parzellen: 970/2, 970/3, beide KG Spittal an der Drau  
 Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 3000 m<sup>2</sup> (lt. DKM)

Teilbebauungsplan gem. K-GplG 1995 idF LGBL Nr. 23/1995, idF.  
 LGBL. Nr. 71/2018, II. Abschnitt, §§ 24 bis 27

ANLAGE ZUR VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER  
 STADTGEMEINDE SPITAL AN DER DRAU  
 VOM 17.11.2021 ZAHL 01/0100/2021/MAG.HU/VO

DER BÜRGERMEISTER

AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG  
 GENEHMIGUNGSVERMERK



## Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

### 1. Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

Es ist beabsichtigt, die Grundparzellen 970/2 und 970/3, beide KG Spittal an der Drau, im Gesamtausmaß von ca. 3.000 m<sup>2</sup>, in Form einer Geschoßwohnanlage baulich zu verwerten. Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Randbereich des Wohnsiedlungsgebietes am Fratres.

Das Gelände steigt nach Nordwesten an, ebenso der Hochweg, welcher – ausgehend von der L 10 Trebesinger Straße – südseitig das Planungsgebiet erschließt.

Das Grundstück ist als Bauland Wohngebiet gewidmet und der gegenständliche Teilbebauungsplan soll eine maßvolle Geschoßwohnbebauung in kleinstädtischer Randlage garantieren.

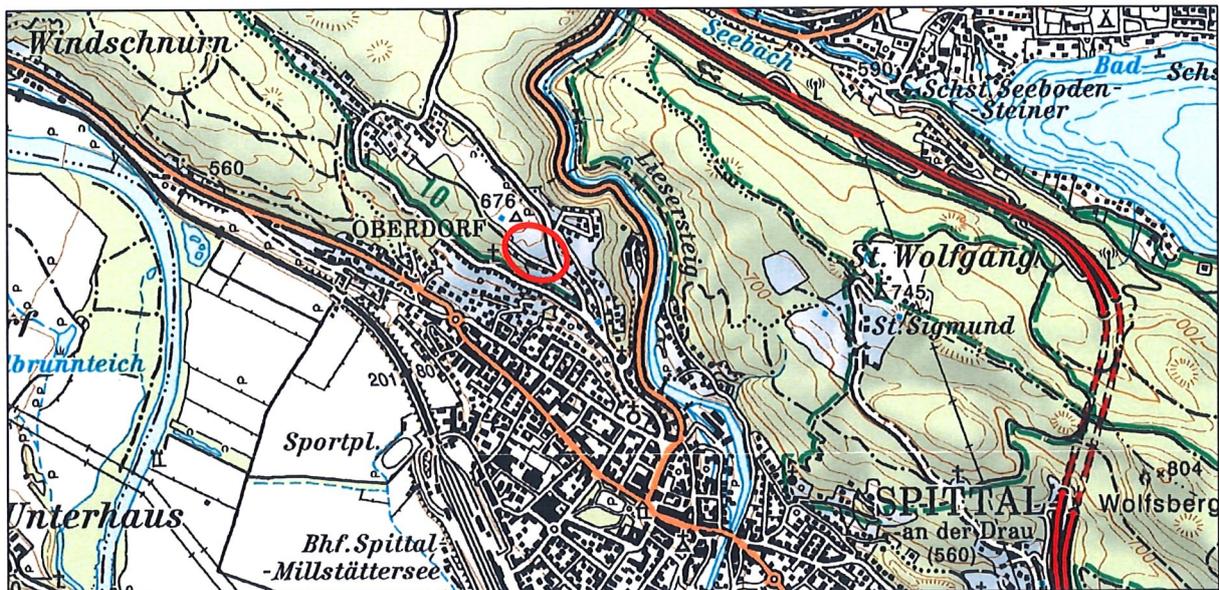
Zielsetzungen der Verordnung:

- Strukturelle Eingliederung der Neubebauung in die gegenständliche Siedlungsrandlage unter Berücksichtigung einer langfristigen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes in nordwestliche Richtung
- Zweckmäßige Ergänzung der bestehenden Erschließung
- Bezugnahme zur umgebenden, baulichen und naturräumlichen Situation
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.



Lage des Planungsgebietes im Siedlungssystem, Plangrundlage: Kagis

## 2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes



Lage des Planungsgebietes auf ÖK50, Quelle: KAGIS, o.M.

Das Planungsgebiet befindet sich nordseitig des Hochweges, durch welchen auch die fahrwegmäßige und fußläufige Erschließung der geplanten Geschoßwohnbebauung gewährleistet ist. In der Natur liegt eine nach Nordwesten ansteigende, grünlandwirtschaftlich genutzte Fläche vor. Im Süden schließt Wohnbebauung, bereichsweise mit spürbarer Verdichtung, an und weiter im Osten und Nordosten befindet sich das Einfamilienhausgebiet der Höhenstraße und der Fratresstraße.

Aufgrund der Randlage soll die Geschoßwohnanlage maßgeblich strukturiert werden. Das Konzept sieht drei Villen mit jeweils zwei Tiefgeschossebenen, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss vor. Insgesamt sollen 18-20 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen.

Die PKW-Abstellplätze der Bewohner werden in Tiefgaragen untergebracht. Dazu ist bei jedem der drei Hauptgebäude eine eigene Einfahrt vorgesehen. Entlang des Hochweges sollen insgesamt 3 Längsparkplätze für Besucher entstehen. Zusätzlich können 6 weitere Längsparkplätze für Bewohner errichtet werden. Die Längsparkplätze werden auf Eigengrund mit einer Breite von ca. 2,00 m ausgeführt. Der Hochweg erhält im Bereich der Einfahrten und der Längsparkplätze voraussichtlich eine 5-scharige Entwässerungsmulde. Die Dimensionierung zur Verbringung der Oberflächenwasser ist im Bauprojekt näher festzulegen.

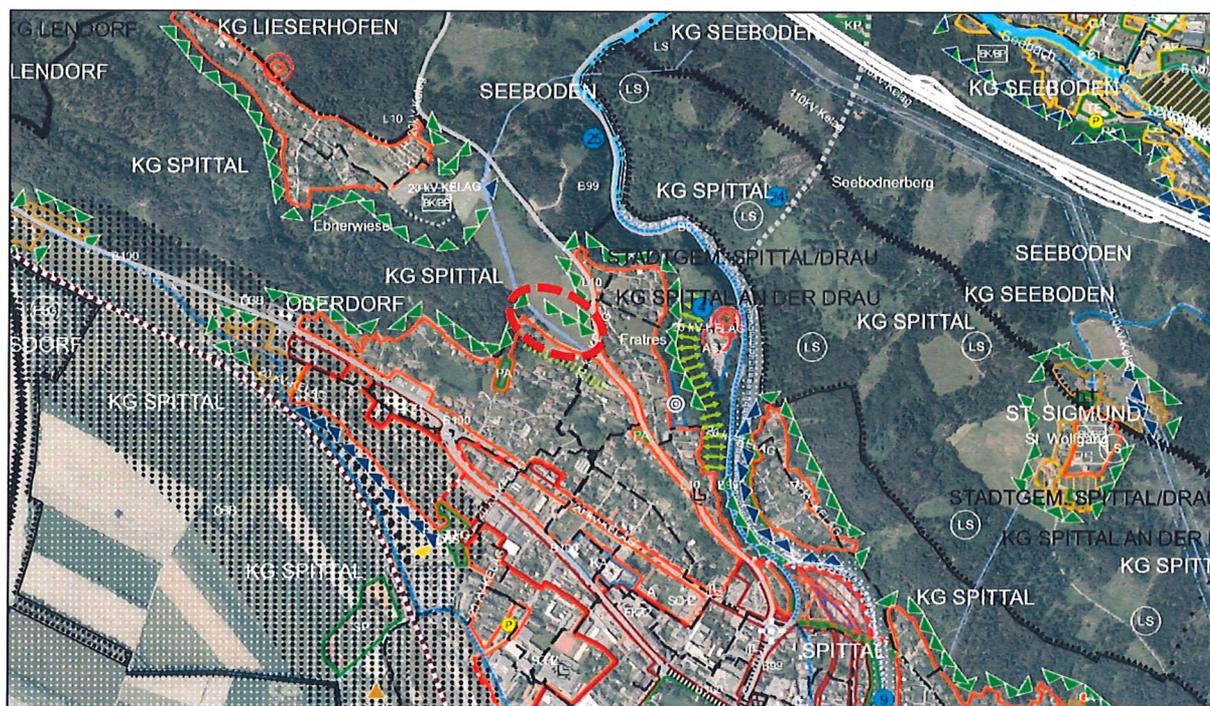
Es liegt eine Studie zur Bebauung und Gestaltung des gegenständlichen Planungsgebietes vor.

### 3. Örtliches Entwicklungskonzept

Laut Planteil zum Siedlungsleitbild des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Spittal an der Drau befindet sich das Planungsgebiet knapp innerhalb der naturräumlich begründeten, grünen Randsignaturen. Südlich des Hochweges wird ein Steilhangbereich ersichtlich gemacht.

Im textlichen Siedlungsleitbild wird der südöstliche Teil der Ebnerwiese als Baulandpotenzial ausgewiesen und kann auf Grundlage eines Bebauungsplanes bebaut werden. Die nördlich gelegene naturräumliche Vorrangzone muss von Bebauung freigehalten werden.

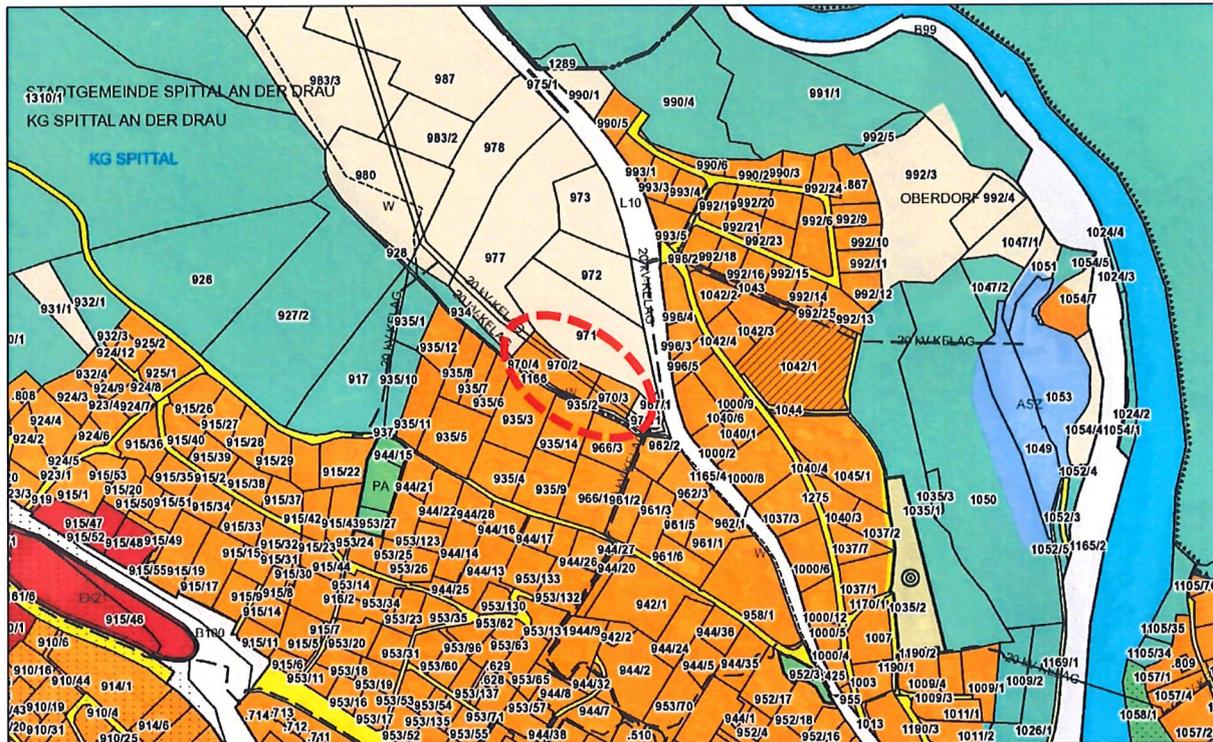
In der Funktionalen Gliederung wird der Siedlungsbereich Fratres als „Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit: Standort für Wohnfunktion“ geführt. Die räumliche Situation gibt dies auch vor. Die heute größtenteils unbebaute, sogenannte „Ebenerwiese“ eignet sich bei Bedarf durchaus für eine weitere maßvolle Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.



Ausschnitt ÖEK Spittal an der Drau (2016), o. M., Quelle: Kagis

## 4. Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau verfügt das Planungsgebiet über die Widmung Bauland Wohngebiet. Auch die bestehenden Siedlungsbereiche am Fratres sind durchwegs Bauland Wohngebiet gewidmet. Die Flächen nördlich des Planungsgebietes sind als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen ausgewiesen. Die L 10 Trebesinger Straße ist als Landesstraße-Bestand ersichtlich gemacht. Die zwei durch das Planungsgebiet verlaufenden 20kV-Leitungen der Kelag sind in der Natur nicht mehr vorhanden.



Flächenwidmungsplan Stadtgemeinde Spittal/Drau, o.M., Quelle: KAGIS

## 5. Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an bestehende Siedlungssysteme ist das Planungsgebiet voll aufgeschlossen:

- Strom: Kärnten Netz AG (KNG)
- Trinkwasser: Wasserwerk der Stadtgemeinde Spittal/Drau
- Abwasser: Gemeindekanalisationsanlage Spittal/Drau
- Oberflächenwasser: ein Konzept zur Verbringung der Oberflächenwasser ist beizubringen.

Für das Planungsgebiet bestehen ausreichende Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsleitungen.

### Verkehrerschließung:

Der kürzlich neu angelegte Hochweg soll bergseitig im Rahmen der Projektrealisierung um 3 Besucherparkplätze sowie optional um 6 weitere Parkplätze für Bewohner (jeweils Längsparker) erweitert werden.

## 6. Erläuterungen zur Verordnung

Die Bestimmungen der Verordnung des gegenständlichen Teilbebauungsplans in den § 2 (Größe der Baugrundstücke), § 4 (Bebauungsweise), § 5 (Geschoßzahlen), § 6 (Ausmaß von Verkehrsflächen) und § 7 (Baulinien) entsprechen grundlegend den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 26.06.2018, Zahl: 02-0041/-0011/2018-Mag.Hu/Vo).

Im § 3 (Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken) wird für das Planungsgebiet die Geschoßflächenzahl von 0,8 festgelegt. Begründung: Bezugnahme auf die unmittelbar südlich anschließende, verhältnismäßig massive Baustruktur und auf die mittelfristig zu erwartende bauliche Verwertung der nördlich anschließenden Freiflächen mit möglichst flächensparenden und aus diesem Grunde maßvoll verdichteten Bauformen.

Weiters wird im gegenständlichen Bebauungsplan festgelegt, dass Tiefgeschosse (Tiefgarage und Kellerräume) bei der Bemessung der GFZ nicht zu berücksichtigen sind. Dadurch soll insbesondere der Anreiz geschaffen werden, dass möglichst alle PKWs der künftigen Bewohner in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Im § 8 (Grünanlagen und Geländegestaltung) werden insgesamt ca. 20 % des Planungsgebietes verbindlich als Grünflächen festgelegt. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass ca. die Hälfte davon als allgemein zugängliche Spielplatz- und Erholungsflächen für die Bewohner der Geschoßwohnanlage zu Verfügung stehen.

Im § 9 (Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben) werden ergänzend zu den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes Vorgaben zur Dacheindeckung und zur Montage von Sonnenenergiepaneelen festgelegt. Weiters wird im § 9 bestimmt, dass weitere Vorgaben zur Baugestaltung in einem Gutachten der Ortsbildpflegekommission festzulegen sind.

## 7. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse

Auf dem Planungsgebiet soll ein gut strukturierter Geschoßwohnbau entstehen. Die Widmung und bauliche Verwertung des Grundstückes im unmittelbaren Randbereich des bestehenden Siedlungssystems entspricht den raumordnungsrelevanten Zielsetzungen der Gemeinde. Daher können bei vergleichsweise geringen zusätzlichen Investitionen maßgebliche Ver- und Entsorgungsbeiträge eingehoben werden. Für die Verwertung des gegenständlichen Baugrundstückes besteht somit ein begründetes öffentliches Interesse.

Die beabsichtigte maßvolle bauliche Verdichtung im Planungsgebiet, welche sich in ihrer Körnung an die südlich anschließende Bebauung angleichen soll, liegt ebenso im öffentlichen Interesse, da auf gegebener Fläche wesentlich mehr Wohnraum als vergleichsweise bei Einfamilienhausstrukturen geschaffen werden kann.

## 8. Umwelterheblichkeit

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für vorliegendes Umwidmungsvorhaben keine strategische Umweltprüfung und auch keine Feststellung betreffend die Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) -

Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

Die Umwidmungsflächen schließen unmittelbar an das bestehende Siedlungssystem an und sind organische Weiterentwicklung eines durchaus hochwertigen Siedlungsgebietes zu bezeichnen.

## 9. Fotos aus dem Planungsgebiet



Hochweg in südöstliche Richtung, links: Planungsgebiet  
(Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann)



Hochweg in nordwestliche Richtung, rechts: Planungsgebiet  
(Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann)



Planungsgebiet in östliche Richtung, im Hintergrund die Siedlung an der Fratresstraße (Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann)



Gegenständliches Baugebiet am Fratres, Fotostandort Tiroler Straße, Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau (Quelle: Architekturbüro Krainer)

## 10. Verordnungsexemplar

Vorliegender Teilbebauungsplan erhält gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 17.11.2021 anstelle der ursprünglichen Bezeichnung „TBPL Wohnanlage Fratres“ nunmehr die Bezeichnung „TBPL Hochweg“. Ansonsten entspricht das Verordnungsexemplar vollinhaltlich dem Kundmachungsexemplar (Entwurf vom 20.08.2021).

	<p><b>Dieses Dokument wurde amtssigniert!</b></p> <p>Informationen unter <a href="http://www.spittal-drau.at/buergerservice-amtstafel/amtssignatur.html">http://www.spittal-drau.at/buergerservice-amtstafel/amtssignatur.html</a></p>
<p><b>Hinweis:</b></p>	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokumentes hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.</p>

Signatur aufgebracht von Elisabeth Koschitz, 01.08.2022 10:41:46