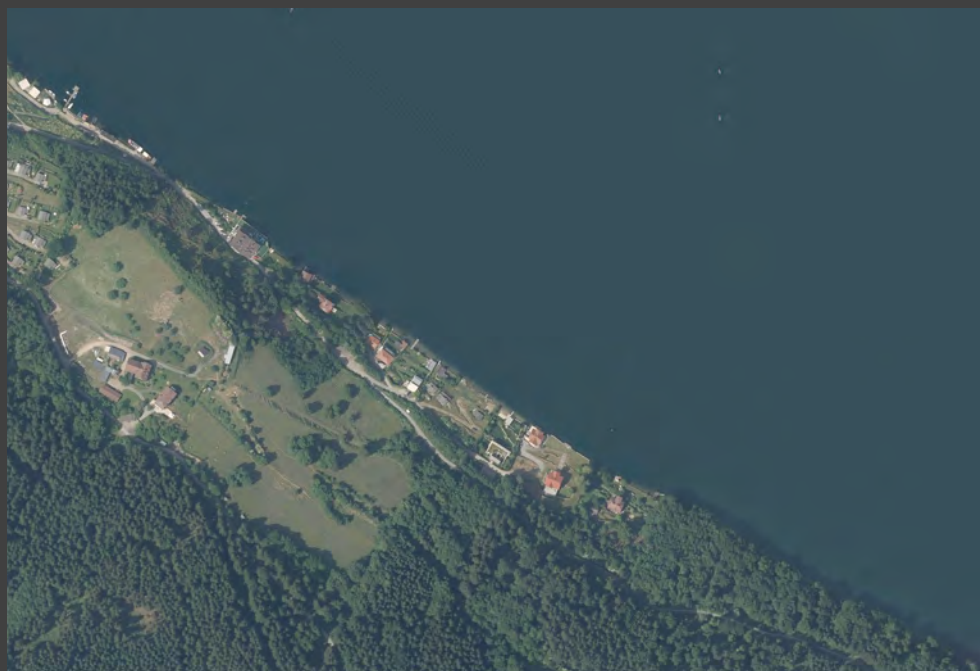


# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: [office@l-w-k.at](mailto:office@l-w-k.at)



STADTGEMEINDE  
SPITTAL AN DER DRAU

TEILBEBAUUNGSPLAN

„MILLSTÄTTER SEE SÜDUFER  
BEREICH SCHLOSSVILLA  
ÄNDERUNG 2022“

# STADTGEMEINDE SPITTAL AN DER DRAU

## TEILBEBAUUNGSPLAN

### „MILLSTÄTTER SEE SÜDUFER – BEREICH SCHLOSSVILLA - ÄNDERUNG 2022“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,  
§§ 47 – 51

Parzellen Nr. .21, .26, 378/2, 378/5, 378/8, 382/2, 382/3, 382/4, 382/5,  
382/6, 382/7, 382/8, 382/9, 384/3, 385, 386  
Teilflächen der Parzellen Nr. 378/3, 378/4, 378/6, 378/7, 381/1, 382/1, 396/3, 438/1, 444/25  
KG Großegg (73420)

## VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN

VERFASSEN  
**LAGLER, WURZER & KNAPPINGER**  
ZIVILTECHNIKER-GMBH  
EUROPASTRASSE 8  
9524 VILLACH

BEARBEITUNG  
**DI ANDREAS MAITISCH**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
Raumplanung und Raumordnung



OKTOBER 2022 | INDEX F

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 26.04.2023,  
Zahl 01-0100/2023/Mag.Hu/Co, mit welcher der Teilbebauungsplan

### **„MILLSTÄTTER SEE SÜDUFER – BEREICH SCHLOSSVILLA - ÄNDERUNG 2022“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes  
2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

#### **§ 1**

##### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 11.10.2022
  - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0635-0358 vom 10.10.2022
  - c) Der Erläuterungsbericht vom 11.10.2022

#### **§ 2**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. .21, .26, 378/2, 378/5, 378/8, 382/2, 382/3, 382/4, 382/5, 382/6, 382/7, 382/8, 382/9, 384/3, 385, 386 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 378/3, 378/4, 378/6, 378/7, 381/1, 382/1, 396/3, 438/1, 444/25, alle KG Großegg (73420), mit einer Gesamtfläche von ca. 21.286 m<sup>2</sup>.

#### **§ 3**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke.**

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der zeichnerischen Anlage festgelegt.

## **§ 4**

### **Bauliche Ausnutzung der Grundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird für den Bebauungsplanbereich durch die Geschößflächenzahl - GFZ - bestimmt. Die Bezugsfläche des Baugrundstückes gilt nur für die Fläche zwischen der Achse des Aufschließungsweges und der Grundstücksgrenze zum Seeufer.
- (2) Die max. Geschößflächenzahl (GFZ) ist in der zeichnerischen Anlage für die einzelnen Bereiche festgelegt.
- (3) Garagen und Nebengebäude sind bei der Berechnung der Geschößflächenzahl einzubeziehen. Sie können dann bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1,00 m über dem anschließenden geplanten Gelände liegt.
- (4) Flächen von offenen, nicht umschlossenen, über dem Terrain liegenden Parkdecks bzw. überbauten offenen KFZ-Abstellflächen werden nicht für die Ermittlung der Geschößflächenzahl erforderlichen Bruttogeschößflächen zugerechnet.
- (5) Bei Keller- und Tiefgeschößen ist jener Teil des Geschößes in die Geschößflächenzahl (GFZ) einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1,50 m über dem anschließenden, geplanten Gelände liegt.
- (6) Bei Dachgeschößausbauten ist jener Teil der Bruttogeschößfläche zuzurechnen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt.

## **§ 5**

### **Bauweise**

- (1) Grundsätzlich sind die offene und die halboffene Bauweise möglich.
- (2) Bauliche Anlagen und Nebengebäude ohne Arbeits- und Aufenthaltsräume bis zu einer max. Bauhöhe von 3,5 m an der Grundstücksgrenze begründen grundsätzlich keine halboffene Bauweise.
- (3) Für die Beurteilung der Bauweise werden nur Gebäude mit Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltsräumen herangezogen, wenn diese direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze geplant und errichtet werden.

## **§ 6**

### **Geschoßzahl**

- (1) Die max. Geschoßzahl ist in der zeichnerischen Anlage für die einzelnen Bereiche festgelegt.
- (2) Die Geschoßanzahl wird seeseitig mit max. 3 Geschoßen und hangseitig mit max. 2 Geschoßen festgelegt.
- (3) Die max. Geschoßhöhe wird für das Erdgeschoß mit max. 3,5 m und für die Obergeschoße mit max. 3,2 m festgelegt.
- (4) Das Erdgeschoßfußbodenniveau wird unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes durch Auflagen vom Sachverständigen unter Berücksichtigung der Hangneigung und der Höhe des Zufahrtsweges festgelegt.
- (5) Bootsunterstände sind maximal eingeschößig auszuführen und wenn möglich in das bestehende Gelände zu integrieren. (Bezugspegel Millstätter See 588,38 müA)

## **§ 7**

### **Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Anlage festgelegt.

## **§ 8**

### **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 überdachte Müllcontainerabstellflächen, Flugdächer oder sonstige untergeordnete Anlagen, bis max. 16 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden.
- (4) Im Abstand von mind. 12 m zur Ufergrundstücksgrenze dürfen keine wie immer gearteten hochbaulichen Anlagen errichtet werden, ausgenommen Bootsunterstände im Ausmaß von max. 35 m<sup>2</sup>.
- (5) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht dagegenstehen.

- (6) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Loggien, Wetterdächer u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,30 m überragen.

## **§ 9**

### **Dachform**

- (1) Die Dachform für die Hauptbaukörper wird nicht festgelegt und ist an das Orts- und Landschaftsbild anzupassen.
- (2) Für den Planungsraum wird im Bereich nördlich des Aufschließungsweges, innerhalb der Baulinie, keine bestimmte Dachform festgelegt. Südlich des Aufschließungsweges, wird in dem als Fläche für den ruhenden Verkehr beschriebenen Bereich, ein offener, ins Gelände integrierter Abstellplatz oder bei der Errichtung von Garagen bzw. überdachten Abstellflächen ein begrüntes Flachdach festgelegt.
- (3) Für Bootshäuser wird die Dachform mit Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach festgelegt. Flachdächer sind zu begrünen.

## **§ 10**

### **KFZ-Abstellflächen**

- (1) Die Anzahl der Kfz-Abstellflächen für die einzelnen Vorhaben ist nach den Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes zu ermitteln und vorzusehen.
- (2) Die Größe eines Kfz-Abstellplatzes wird mit mind. 2,5 m x 5,0 m festgelegt.
- (3) Das als „Fläche für den ruhenden Verkehr“ gekennzeichnete Gelände darf in seiner gesamten Ausbreitung, nach den in der zeichnerischen Anlage festgelegten Richtlinien für die Errichtung von KFZ-Abstellplätzen und Lagerräumen, jedoch nicht für Wohn- und Aufenthaltszwecke genutzt und bebaut werden.

## **§ 11**

### **Grünanlagen**

- (1) Das Ausmaß der Grünanlagen muss mind. 50 % der Grundstücksflächen nördlich des Aufschließungsweges betragen.
- (2) Alle nicht überbauten und für Verkehrsflächen vorgesehenen Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Die Gestaltung von baulichen Anlagen im Gelände, wie Stiegenläufe, Terrassenanlagen und Uferschutzmauern, hat naturnahe zu erfolgen.

- (4) Stützmauern sind tunlichst als Steinschichtungswände auszuführen. Für sonstige massive Stützmauern ist seeseitig eine Bepflanzung mit dauerhaften Kletterpflanzen vorzusehen.

## § 12

### Art der Nutzung

- (1) Das gesamte Bebauungsgebiet darf nur für Wohnzwecke, Erholungszwecke, Fremdenverkehrszwecke und diesem Verwendungszweck entsprechenden Dienstleistungen verwendet werden.

## § 13

### Inkrafttreten

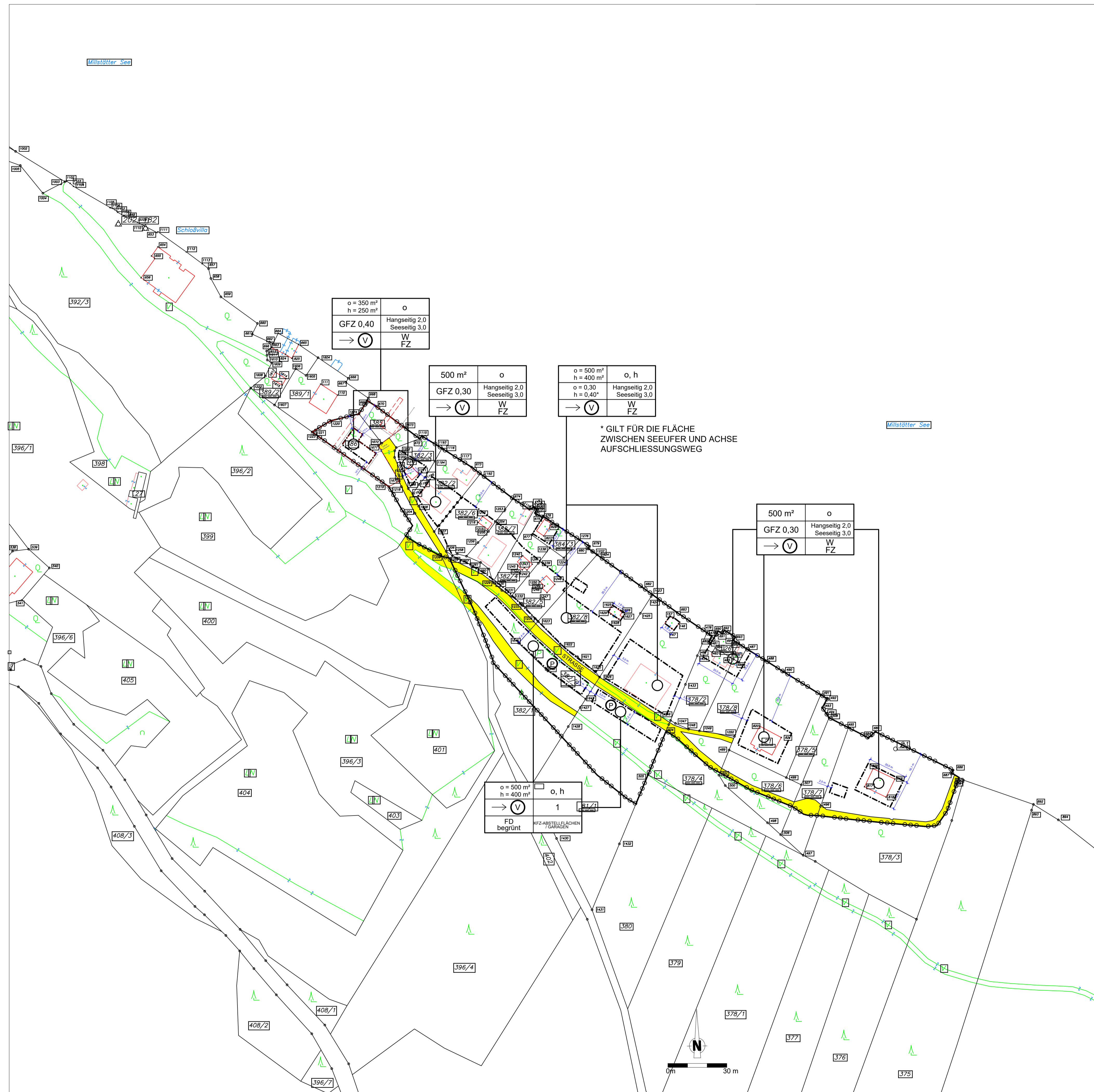
- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten der Verordnung tritt die Verordnung Teilbebauungsplan „**Millstätter See Südufer – Bereich Schlossvilla**“ vom 26.06.2018, Zahl: 02-0041/-0011/2018, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Gerhard P. Köfer

Kundmachung:  
Angeschlagen am: 15.11.2022  
Abgenommen am: 10.01.2023

Stand: 11.10.2022



o = 500 m <sup>2</sup> h = 400 m <sup>2</sup>	o, h	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen)
o = 0,30 h = 0,40*	Hangseitig 2,0 Seeseitig 3,0	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
→ (V)	FW, W	ART DER NUTZUNG (FW...Freizeitwohnsitz, W...Wohnen)

- BAULINIE
- ..... GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- HAUSGRENZE LAUT KATASTER
- ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- STRASSE VERKEHRSFLÄCHE
- ⊞ FLÄCHE FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR
- (V) SIEHE WORTLAUT DER VERORDNUNG

o = 350 m <sup>2</sup> h = 250 m <sup>2</sup>	o	Hangseitig 2,0 Seeseitig 3,0
GFZ 0,40	→ (V)	W FZ

500 m <sup>2</sup>	o	Hangseitig 2,0 Seeseitig 3,0
GFZ 0,30	→ (V)	W FZ

o = 500 m <sup>2</sup> h = 400 m <sup>2</sup>	o, h	Hangseitig 2,0 Seeseitig 3,0
o = 0,30 h = 0,40*	→ (V)	W FZ

\* GILT FÜR DIE FLÄCHE ZWISCHEN SEEUFER UND AXHSE AUFSCHLISSUNGSWEG


500 m <sup>2</sup>	o	Hangseitig 2,0 Seeseitig 3,0
GFZ 0,30	→ (V)	W FZ

o = 500 m <sup>2</sup> h = 400 m <sup>2</sup>	o, h	1
FD begrünt	→ (V)	KFZ-ABSTELLFLÄCHEN GARAGEN

**VERMERK DES GEMEINDERATES:**  
Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 26.04.2023, Zl.: 01-0100/2023/Mag.Hu/Co

**VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:**

**PLANER:**

 <b>Raumplanung und -ordnung, Geographie, landschaftsplanung und -pflege</b> <small>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 2332-0 Telefax: +43 4242 2332-710 e-mail: office@lwk-kg.at www.lwk-kg.at</small>	<b>DIPL. ING. G. LAGLER</b> <b>MAG. H. WÜRZLER</b> <b>DIPL. ING. J. KNÄPPINGER</b> <b>DIPL. ING. A. MATTISCH</b> <b>B. GRITZNER</b> <b>L. PUCHER, BSc</b>
	Stadtgemeinde <b>SPITTAL AN DER DRAU</b>
Projekt <b>"MILLSTÄTTER SEE - SÜDUFER - BEREICH SCHLOSSVILLA (NEUVERORDNUNG)"</b>	Gezeichnet: DI MATTISCH Bezeichnung: ANLAGE 1 Quelle: EIGENE ERHEBUNG
Plan <b>BEBAUUNGSBEDINGUNGEN</b>	Stand: 10.10.2022 Änderungsheft: 01 2 3 4 5 6 7 8 9



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## TEILBEBAUUNGSPLAN

### „Millstätter See Südufer - Bereich Schlossvilla (Änderung 2022)“

#### 1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und 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.

Weiteres werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bebauungsweise, 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 und der Ausschluss bestimmter Nutzungen 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 und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

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 § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht 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.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Landesregierung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

## 2 ZIELSETZUNG

Für den Planungsbereich gibt es einen rechtskräftigen Teilbebauungsplan, dessen Stammverordnung aus dem Jahr 2007 stammt und zuletzt 2018 abgeändert wurde. Mit der nun vorliegenden Verordnung sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit das **im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehene Entwicklungspotential** ausgenutzt werden kann. So wird im Bereich der Parzelle Nr. 386, KG Großegg (73420), innerhalb der im ÖEK festgelegten Siedlungsgrenzen ein neues Baufeld für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen.

Im Zuge dessen wird auch eine Umstrukturierung des öffentlichen Gutes im Bereich der Wegparzelle Nr. 438/1 durchgeführt. Durch die neue Konfiguration der Grundstücksgrenzen entsteht nun ein gut nutzbarer **öffentlicher Seegang**, der im öffentlichen Interesse steht.

Die Neuverordnung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird notwendig, um für das neu geschaffene Baufeld auch die im Vergleich zu dem Textlichen Bebauungsplan **strengeren Bedingungen** für das Bauen am Seeufer festlegen zu können.

Im Bereich der Parzellen Nr. 382/4 und 382/5, KG Großegg (73420), werden die Baulinien geringfügig abgeändert, damit die **bewilligten Bestandsbauten** innerhalb des Baufeldes zu liegen kommen bzw. eine Neuerrichtung der Baustruktur ermöglicht wird. Die aktuelle Bauflucht bleibt durch die Festlegung der Baulinien erhalten, es erfolgt kein zusätzliches Heranrücken an die Uferlinie.

Die Zielsetzung der Stammverordnung war es eine Verbauung der unmittelbaren Uferzone bis 12 m Abstand zu verhindern. Die Bebaubarkeit wurde durch Baufelder und Baufluchten begrenzt. Die zu diesem Zeitpunkt bestehende und bereits genehmigten Objekte, die den Mindestabstand zum Ufer unterschreiten, wurden als rechtlicher Baubestand aufgenommen.

### 3 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich am Südufer des Millstätter Sees, östlich der Schlossvilla.



Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Die Baugrundstücke am Planungsareal sind bereits weitgehend verbaut. Vorzufinden sind überwiegend Einfamilienhausartige Baukörper.



Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)



## 4.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die betroffenen Parzellen Nr.: 381/1, 382, 385 je KG Großegg sind im dzt. rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau als Grünland – Liegewiese mit teilweise Punktwidmungen für Bauland - Kurgebiet ausgewiesen.

Im überarbeiteten „Örtlichen Entwicklungskonzept“ wurde von dem Gemeinderat zur Stärkung des Süduferbereiches im bisher bereits bebauten Uferabschnitt ein Erweiterungspotenzial für die Widmung Bauland – Kurgebiet, mit der Auflage einen Bebauungsplan als Grundlage für die Festlegung der zu bebauenden Grundstücksteile auszuarbeiten, festgelegt.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes werden nach Maßgabe der Erfordernisse die Bauland – Kurgebietsflächen im Flächenwidmungsplan ausgewiesen.

Durch den Teilbebauungsplan soll eine weitere Verbauung der unmittelbaren Uferzone bis 12 m Abstand von der Ufergrenze mit Gebäuden, ausgenommen Bootsunterständen, verhindert und die Bebauung auf die im Plan dargestellten Zonen beschränkt werden. Die bestehenden bereits genehmigten Objekte wurden als rechtlicher Baubestand aufgenommen und im Plan dargestellt.

Durch die Bestimmungen im Bebauungsplan ist eine geordnete beschränkte Bebauung und Grundstücksnutzung möglich.

Eine Ausweitung der zu verbauenden Zone über den derzeitigen Bestand hinaus ist nicht vorgesehen. Den zu erwartenden Bedürfnissen im Hinblick auf den Verkehr und die notwendigen Abstellflächen für KFZ wird Rechnung getragen.

Die Anschließungserfordernisse für das Baugebiet sind vorhanden. Die Wasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie sind im Anschließungsweg gegeben. Die Abwasserentsorgung ist durch die bereits bestehende Abwasseranlage des Abwasserverbandes gesichert.

Die Zufahrtsrechte für die einzelnen Grundstücke und Grundstücksteile sind durch Servitutsrechte geregelt und zu regeln.

Die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit einer Bauführung sind daher eingehalten. Eine geordnete Bauentwicklung in diesem Bereich wird durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes gewährleistet. Einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden wird Rechnung getragen.

Auf die Erfordernisse des Ortsbildes und des Landschaftsbildes wird durch eine niedrige Verbauungsdichte mit landschaftsintegrierter Verbauung und einem hohen Grünflächenanteil

## 5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

### zu § 2: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung und durch die Erwähnung der betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile festgelegt.

### zu § 3: Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße einer Bauparzelle ist abhängig von der Art der gewählten Bauweise (offene oder halboffene Bauweise) und ist an die bestehende Bebauung (Bebauungsdichte) der Siedlungen angepasst.

### zu § 4: Bauliche Ausnutzung

Die Festlegung der baulichen Ausnutzung für die halboffene Bauweise erfolgte in Relation auf die mögliche Ausnutzung bei offener Bauweise und der Mindestgrundstücksfläche. Die GFZ (Geschoßflächenzahl) ist der Quotient aus der Summe aller Bruttogeschoßflächen der Geschosse über dem Terrain geteilt durch die Fläche des zwischen Seeufer und der Achse des bestehenden Aufschließungsweges gelegenen Grundes. Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe aller Flächen von durch Außenwände umschlossenen Gebäude, Gebäudeteilen und Geschossen, gemessen inkl. aller Wände. Alle Geschosse und Geschoßteile, welche mehr als 1,5 m über das Terrain ragen, sind in die Berechnung mit einzubeziehen. Dabei wird die theoretische Verbindungslinie zwischen den 1,5m Höhenschnittpunkten an den Fassaden als Berechnungslinie ermittelt. Bei ausgebauten Dachgeschossen sind jene Teile in die Bruttogeschoßfläche mit einzubeziehen, welche eine lichte Raumhöhe von mehr als 2,0 m aufweisen. Alle innerhalb dieser theoretischen Kante gelegenen Flächen sind für die Ermittlung maßgebend. Die Vorgabe von entsprechenden Mindestgrößen von Grünanlagen gewährleistet zudem noch ausreichende Erholungs-, Spiel- und gärtnerisch gestaltete Flächen. Erholungsflächen sind auch befestigte Plattenbeläge auf Flachdächern die als Dachterrassen ausgebildet sind und für die Bewohner allgemein zugänglich sind. Entsprechende Müllcontainerabstellplätze sind vorzusehen und, wenn technisch realisierbar ins geplante Objekt einzubinden. Die Erhöhung der baulichen Ausnutzung erfolgt im Bereich der westlichen Baufelder damit eine Bebaubarkeit der relativ kleinen Baugrundstücke in diesem Bereich erhalten bleibt.

### zu § 5: Bauweise

Die zu verwirklichende(n) Bauweise(n) ist/sind in der zeichnerischen Anlage festgelegt. Die offene Bauweise entspricht dem bestehenden Ortsbild der umliegenden Siedlungen. Die halboffene Bauweise ermöglicht einen sparsameren Umgang mit den Baulandressourcen, und die Möglichkeit der Errichtung von Wohn- und Ferienhäusern im Gruppenwohnbau. Eine Errichtung von Nebengebäuden etc. an der gemeinsamen Grundstücksgrenze begründet keine halboffene Bauweise, wenn die Wohnobjekte getrennt errichtet werden.

### zu § 6 Geschoßzahl

In den Geschoßzahlen wird die höchste zulässige Bebauung festgelegt, in welcher die bereits bestehenden umliegenden Objekte Berücksichtigung finden. Das Orts- und Landschaftsbild darf nicht negativ beeinträchtigt werden.

**zu § 7: Ausmaß von Verkehrsflächen**

Diese Bestimmung gewährt einerseits die verkehrstechnische Erschließung der einzelnen Baugrundstücke und zielt andererseits auf die Vorkehrung von mind. erforderlichen Abstellflächen auf Eigengrund hin. Weiters werden die möglichen Einfriedungsarten definiert und festgelegt.

**zu § 8: Baulinien**

Baulinien sind Linien, welche eine zur Bebauung vorgesehene Fläche umschließen. Innerhalb der von der Baulinie gelegenen Fläche dürfen Gebäude errichtet werden. Vollständig unter Terrain liegende Gebäudeteile dürfen die Baulinie überragen. Die Abstände der Baulinie zu den Grundstücksgrenzen oder Gebäude stellen Mindestabstände dar. Baulinien ersetzen nicht die baulichen Mindestabstände, wenn die Ermittlung der Abstandsflächen größere Abstände im Bauverfahren ergeben.

Gebäude und bauliche Anlagen welche gem. der KBO § 7 mitteilungsspflichtig sind, dürfen sofern es sich um hochbauliche Anlagen handelt auch außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn ein Mindestabstand von 12 m zur Grundstücksgrenze zum See eingehalten wird. Bootsunterstände dürfen innerhalb des vorgenannten Abstandes errichtet werden. Die dafür notwendigen Widmungen (Grünland - Bootshaus) sind im Zuge von Einzeländerungen des Flächenwidmungsplanes durchzuführen.

**zu § 9: Dachform:**

Auf vielfachem Wunsch und unter Berücksichtigung neuer alternativer Bauformen mit Alternativenergiehäusern, Niedrigenergiehäusern und Nullenergiehäusern sowie unter Berücksichtigung der Herstellung von KFZ-Abstellflächen auf den Flachdächern von Gebäuden und baulichen Anlagen wird die Festlegung der Dachformen aufgehoben und freigegeben. Zu berücksichtigen ist trotzdem, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden darf.

**zu § 10: KFZ-Abstellflächen**

Das als „Fläche für den ruhenden Verkehr“ (KFZ-Stellplatz) gekennzeichnete Gelände darf in seiner gesamten Ausbreitung, nach den in der zeichnerischen Anlage festgelegten Richtlinien für die Errichtung von KFZ - Abstellplätzen und Lagerräumen, jedoch nicht für Wohn- und Aufenthaltszwecke genutzt und bebaut werden.

**zu § 11: Grünanlagen**

Dieser Paragraph regelt das Mindestausmaß von Grünflächen in Abhängigkeit vom Flächenausmaß der Bauparzelle wie unter § 4 Bauliche Ausnutzung angeführt. Befestigte Flächen für Erholungszwecke (Terrassenflächen, im Gelände liegende befestigte Gehwege und Treppenanlagen) können den Grünflächen zugezählt werden, wenn diese nicht überdacht sind.

**zu § 12: Art der Nutzung**

Hier wird die Nutzung für die Gesamtheit des Planungsgebietes in Entsprechung der Festlegung der Flächenwidmung festgelegt.

Stand: 11.10.2022



 The logo is circular with a white background. It features a red shield in the center containing a white eagle with its wings spread, a yellow star above its head, and a red cross. The text "Stadtgemeinde Spittal an der Drau" is written in a black circle around the top, and "@ Amtssignatur" is written at the bottom.	<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, 11.07.2023 13:39:31