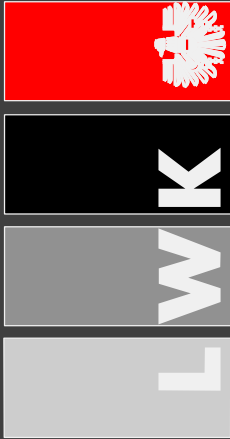


# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8, Telefon: +43 4242 23323 / e-mail: office@l-w-k.at



STADTGEMEINDE  
SPITTAL AN DER DRAU

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG

"MOLZBICHLER ST. WOLFGANG  
(NEUERORDNUNG)"



**STADTGEMEINDE  
SPITTAL AN DER DRAU**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG**

**„MOLZBICHLER ST. WOLFGANG  
(NEUVERORDNUNG)“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,  
§§ 48 - 51 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr. .242, 1106/19, 1106/22, 1106/23, 1106/26, 1106/27, 1106/28, 1106/29,  
1106/30 und 1106/31 sowie  
die Teilflächen der Parzelle Nr. 1106/18, 1106/24, 1106/25  
KG Spittal an der Drau (73419)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER  
**LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH**  
EUROPASTRASSE 8  
9524 VILLACH

BEARBEITUNG  
**DI ANDREAS MAITISCH**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT  
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

**APRIL 2022 | INDEX B**

Stadtgemeinde Spittal an der Drau

Zahl: 01/0100/2022

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 06.07.2022, TOP 18, Zahl: 01/0100/2022, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„MOLZBICHLER ST. WOLFGANG (NEUVERORDNUNG)“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

#### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

##### **§ 1**

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

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 05.04.2022
  - b) Die zeichnerischen Darstellungen über den Flächenwidmungsplanbestand (Anlage 1, Blatt 1) vom 31.08.2021
  - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0635-0360 vom 31.08.2021
  - d) Der Erläuterungsbericht vom 05.04.2022

##### **§ 2**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für Parzellen Nr. 242, 1106/19, 1106/22, 1106/23, 1106/26, 1106/27, 1106/28, 1106/29, 1106/30 und 1106/31 sowie die Teilflächen der Parzellen Nr. 1106/18, 1106/24, 1106/25, KG Spittal an der Drau (73419), mit einer Gesamtfläche von ca. 18.182 m<sup>2</sup>.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§ 3**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau wird nicht geändert.

Die Flächenwidmungsplanänderung gemäß § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Molzbichler - St. Wolfgang“ vom 21.09.2004 mit der Zahl 31-0314/2004 bleibt in Rechtskraft.

Die Parzellen des Geltungsbereiches sind als „Bauland - Wohngebiet“ gewidmet. Die Flächenwidmung ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) dargestellt.

## **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

### **§ 4**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt bei
  - offener Bebauung 700 m<sup>2</sup>,
  - halboffener Bebauung 500 m<sup>2</sup>.
- (2) Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die Mindestgröße unterschreiten, dürfen – wenn die übrigen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden – bebaut werden.
- (3) Die Mindestgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen dienen.

### **§ 5**

#### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschosßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschosßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Bruttogeschosßfläche gilt die Fläche der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschosßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Das Ausmaß von Balkonen und Loggien sowie überdeckten Terrassen, Sonnenschutzdächern in Leichtbauweise udgl. ist in die Bruttogeschosßfläche nicht einzurechnen.

- (3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) eines Baugrundstückes beträgt bei
- |                        |       |
|------------------------|-------|
| - offener Bebauung     | 0,40, |
| - halboffener Bebauung | 0,50. |
- (4) Werden durch die bereits vorhandene Bebauung auf einem Baugrundstück die im Abs. 3 festgelegten Werte überschritten, sind Umbauten im Ausmaß der vorhandenen Geschößflächenziffer zulässig.
- (5) Bei Dachgeschoßen ist jener Teil der Bruttogeschoßfläche für die Berechnung der baulichen Ausnutzung heranzuziehen, bei dem die Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt.
- (6) Bei Keller- und Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschößflächenzahl (GFZ) einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1,50 m über dem anschließenden, geplanten Gelände liegt.
- (7) Garagen und Nebengebäude sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Sie können dann bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und begehbar sind und die gestaltete Grünfläche nicht mehr als 1,0 m über dem anschließenden geplanten Gelände liegt.

## **§ 6**

### **Bebauungsweise**

- (1) Die Bebauungsweise ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (2) Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend errichtet werden.
- (3) Die halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze aneinandergesetzt, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.
- (4) Ausgenommen davon sind gemeinsame Bebauungen von 2 aneinandergrenzenden getrennten Grundstücken. Der gemeinsame Bebauungsbereich darf den sonstigen Bestimmungen nicht widersprechen.

## § 7

### Geschoßanzahl

- (1) Die Anzahl der maximalen Geschoße wird bergseitig mit 2,0 und talseitig mit 3,0 festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die
  - a) mehr als die Hälfte ihrer Höhe und Grundrissfläche über das bestehende Urgelände herausragen,
  - b) bei einer Bebauung in Hanglage talseitig mehr als die Hälfte ihrer geplanten Höhe und Grundrissfläche über das bestehende Urgelände herausragen.
- (3) Das Dachgeschoß wird als  $\frac{1}{2}$ -Geschoß gewertet, wenn die Raumhöhe traufenseitig zwischen 1,00 m und 2,00 m beträgt und sich in Summe über mehr als  $\frac{1}{3}$  der traufenseitigen Gebäudelänge erstreckt.
- (4) Das Dachgeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn die Raumhöhe traufenseitig mehr als 2,00 m beträgt und sich in Summe über mehr als  $\frac{1}{3}$  der traufenseitigen Gebäudelänge erstreckt.

## § 8

### Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (2) Gebäude, welche keine Aufenthalts-, Arbeitsräume, und Feuerungsstätten beinhalten, wie Garagen oder Nebengebäude in ähnlicher Form und Größe, dürfen innerhalb der Abstandsflächen lt. K-BV errichtet werden, wenn deren Bauhöhe 3,50 m, gemessen vom Terrain an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, und die Verbauungslänge von max. 8,00 m an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht überschreitet.
- (3) Bei Garagen, bei denen die Ausfahrt im rechten Winkel zur Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem Abstand von mindestens 5,0 m vom äußeren Gehsteig- bzw. Straßenrand.
- (4) Bauliche Anlagen wie z. B. Carports und Flugdachkonstruktionen in ähnlicher Form dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn deren Bauhöhe 3,50 m, gemessen vom Terrain an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, nicht überragt.
- (5) Terrassen, Balkone und Dachvorsprünge dürfen die Baulinie um max. 1,30 m überragen.

- (6) Untergeschoße, welche das bestehende Urgelände nicht überragen, dürfen die Baulinie gemäß den Abstandsflächen lt. K-BV überragen.

## **§ 9**

### **Dachform, Dachneigung**

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel-, Walm- und Pultdach festgelegt. Bei untergeordneten Baukörpern sind Flachdächer zulässig.
- (2) Die Dachneigung beträgt bei
- Sattel- und Walmdächern                      mind. 22°
  - bei Pultdächern                                      mind. 5° und max. 15°.
- (3) Die Dachfarbe hat sich nach dem dominierenden Baucharakter der bestehenden angrenzenden Bebauung zu richten.

## **§ 10**

### **Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Das der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der Anlage 2 – Rechtsplan zeichnerisch dargestellt. Die Aufschließungsstraße muss eine Mindestbreite von 6,0 m aufweisen.
- (2) Pro Wohneinheit sind auf eigenem Grund zwei PWK-Abstellplätze nachzuweisen und zu befestigen.
- (3) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

## **§ 11**

### **Grünanlagen**

- (1) Alle nicht für Gebäude, Verkehrsflächen und Parkplätze erforderlichen Flächen von Baugrundstücken sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Ungeachtet der Bestimmungen des Abs 1 müssen mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche gestaltet werden.

## § 12

### 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 dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Molzbichler - St- Wolfgang“ vom 21.09.2004, Zahl 31/0314/2004, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Gerhard P. Köfer

Kundmachung:  
Angeschlagen am: 13.04.2022  
Abgenommen am: 11.05.2022

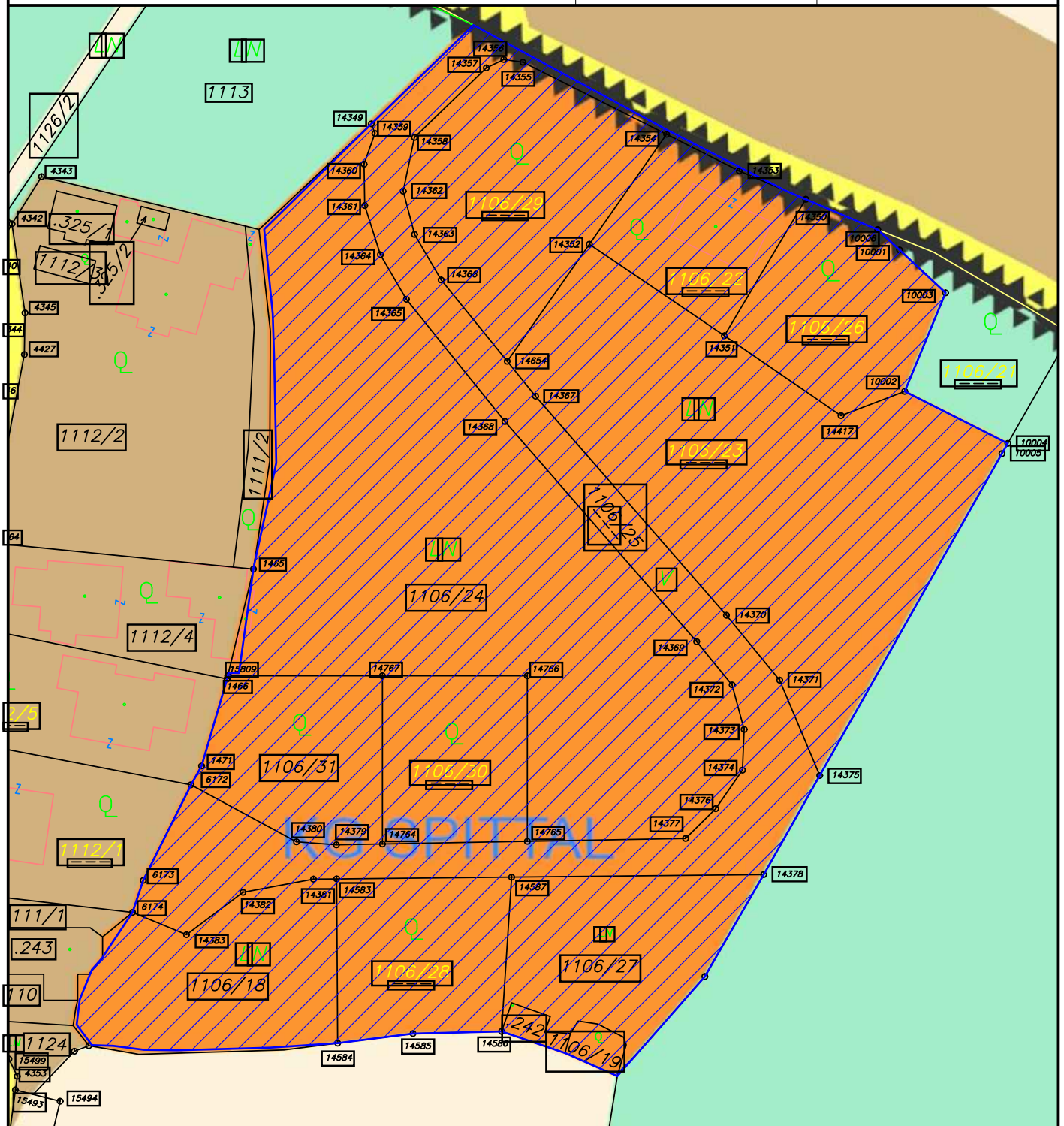
Stand: 05.04.2022








Art des Planes: Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1:1.000

Stand: 31.08.2021



Legende:

-  Bauland - Wohngebiet
-  Bauland - Dorfgebiet
-  Verkehrsflächen - Allgemeine Verkehrsfläche
-  Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
-  Ersichtlichmachung - Wald



# LEGENDE

o...700 m <sup>2</sup> ho...500 m <sup>2</sup>	o, ho	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, ho...halboffen)
GFZ o...0,40 GFZ ho...0,50	2,0 berg 3,0 tal	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
SD, WD, PD <small>SD, WD mind. 22° PD mind. 5° max. 15°</small>	WOHNEN	NUTZUNG

DACHFORMEN MIT NEIGUNGSGRAD  
(SD...Satteldach; WD...Walmdach; PD...Pulldach)

BAULICHE AUSNUTZUNG  
(GFZ...Geschoßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

○ ○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— · — · — BAULINIE

— — — — BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

———— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

**STRASSE** BEGRENZUNG VON STRASSEN

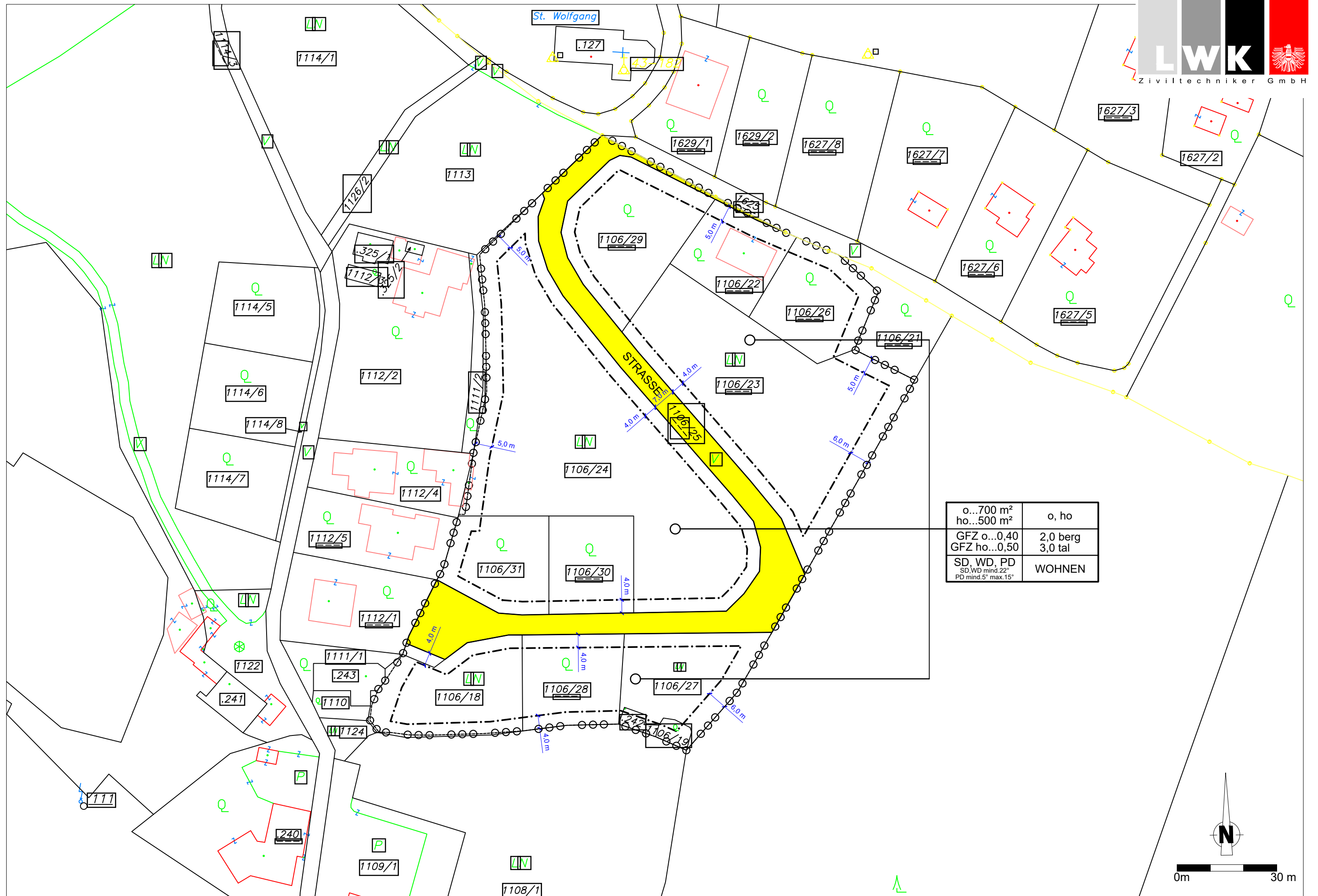
## VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 06.07.2022, Zahl: 01/0100/2022

## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

## PLANER:

 <b>LWK</b> <small>Ziviltechniker GmbH</small>	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH DIPL. ING. S. PACHER B. GRITZNER A. KORNHERR
		Stadtgemeinde <b>SPITTAL AN DER DRAU</b>
Projekt <b>MOLZBICHLER - ST. WOLFGANG                  (NEUVERORDNUNG)</b>	Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 31.08.2021	
Plan <b>RECHTSPLAN</b>	Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „MOLZBICHLER ST. WOLFGANG (NEUVERORDNUNG)“

#### 1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

##### § 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

##### § 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

##### § 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

#### 1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

## 1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) 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, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

## 1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich

eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

## 2 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im Ortsteil St. Wolfgang im Nordosten der Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau in exponierter Lage. Das Gelände fällt in südöstliche Richtung ab. Die Wohnsiedlung besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern, wobei einige Parzellen noch unverbaut sind. Erschlossen wird die Wohnsiedlung durch das kommunale Wegenetz (Sankt Wolfgang Straße und die St.-Sigmund-Straße).

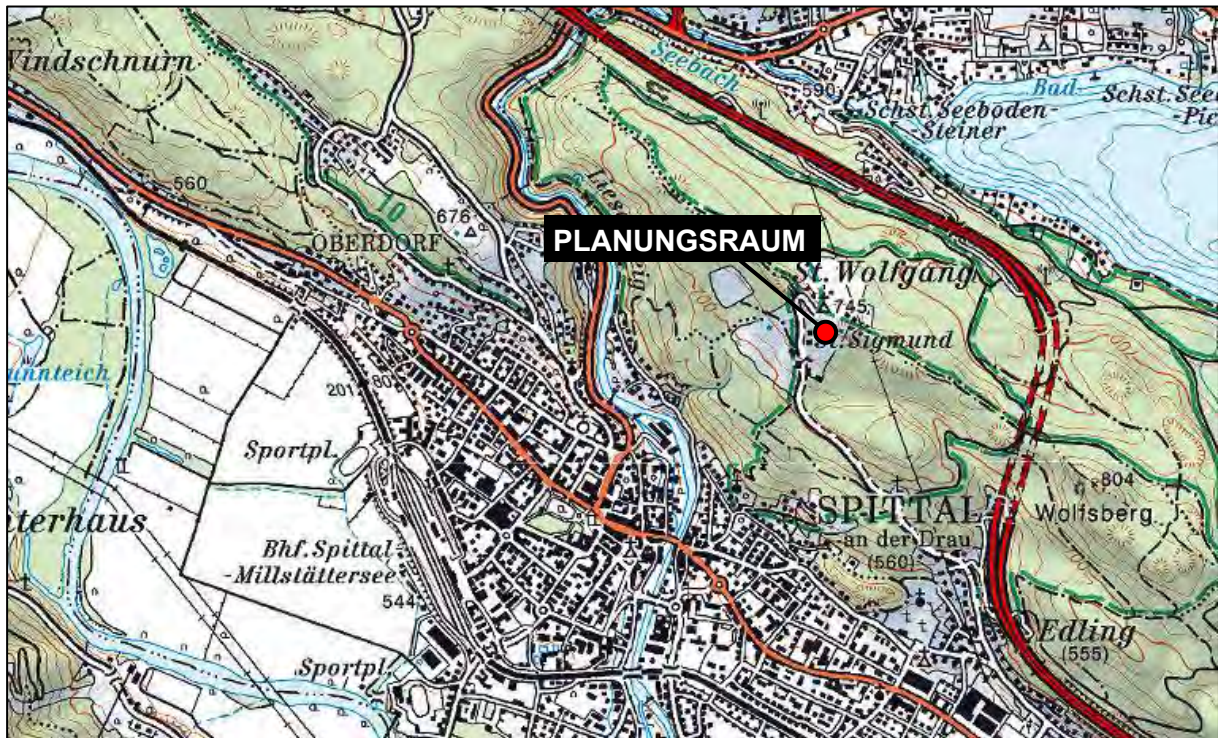


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)



Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum liegt ca. 4,2 km (10 Minuten mit dem Auto) vom Zentrum Spittals (Schloss Porcia) entfernt. Im Norden und Westen befinden sich bebaute und unbebaute Baulandflächen, der Osten und Süden ist geprägt durch ausgedehnte Waldflächen. Als umgebende Dachformen sind vorwiegend Sattel- und Walmdächer vorzufinden.



## 2.1 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Der Planungsraum befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Millstätter See Süd.



Abbildung 3: Lageplan Nutzungseinschränkungen (Quelle: KELAG)

Sonstige Nutzungseinschränkungen sowie Gefahrenzonen der WLIV und BWV sind nicht vorhanden.

Entlang der Erschließungsstraße verläuft eine erdverlegte Stromleitung, welche das Gebiet versorgt.



Abbildung 4: Lageplan Versorgungsleitungen (Quelle: KELAG)

	110-kV-Freileitung
	110-kV-Kabel
	20-kV-Freileitung
	20-kV-Kabel
	0,4-kV-Freileitung
	0,4-kV-Kabel
	Öffentliche Beleuchtung - Freileitung
	Öffentliche Beleuchtung - Kabel
	Fernwärmeleitung
	Gasleitung

### 3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept 2017 der Stadtgemeinde Spittal an der Drau liegt der Planungsraum innerhalb der Siedlungsgrenzen in einem mit Wohnfunktion belegten Areal. Im Westen grenzt eine dörfliche Mischfunktion an, im Süden wurde als Zielsetzung eine Umstrukturierung in Tourismusfunktion festgelegt.

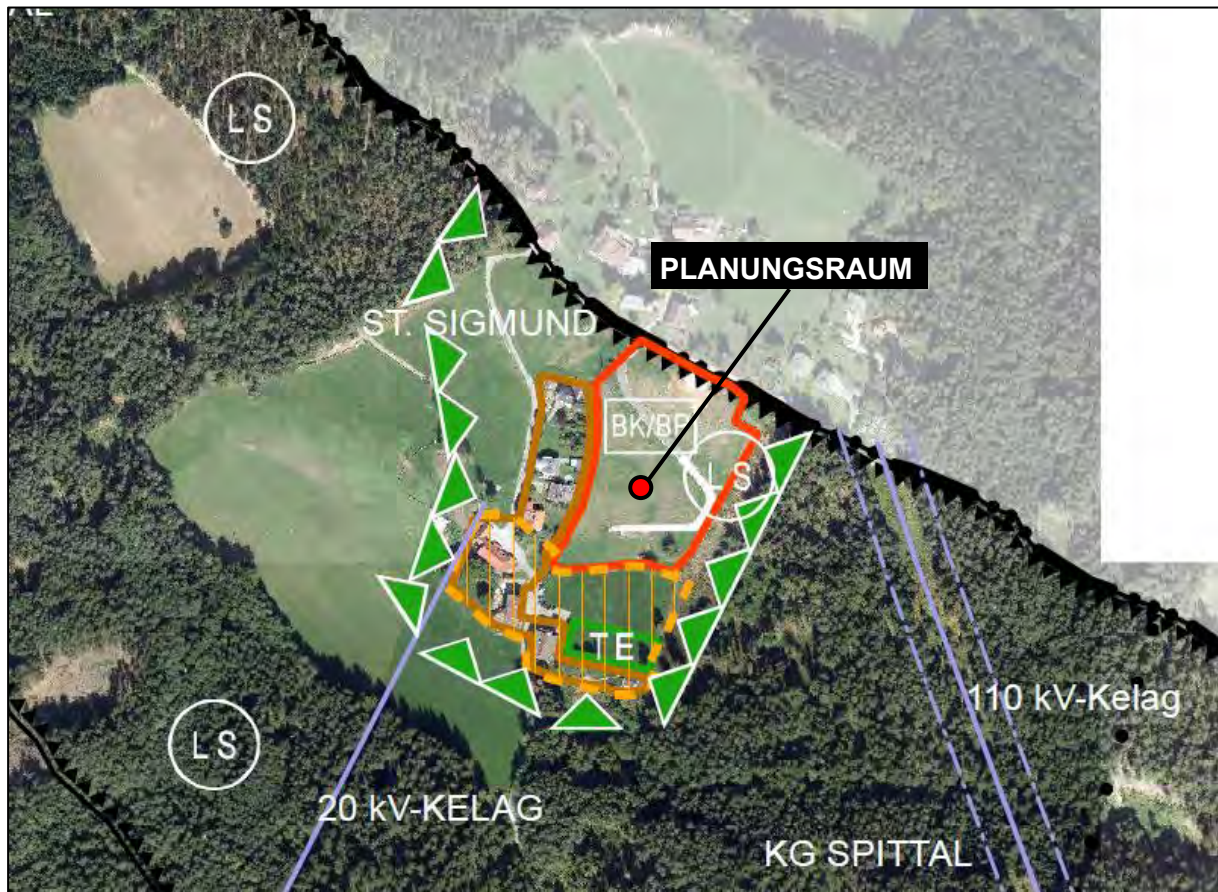


Abbildung 5: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept

### 3.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau ist das Areal als „Bauland - Wohngebiet“ gewidmet. Die nördlich angrenzende Erschließungsstraße ist als „Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche“ ausgewiesen.

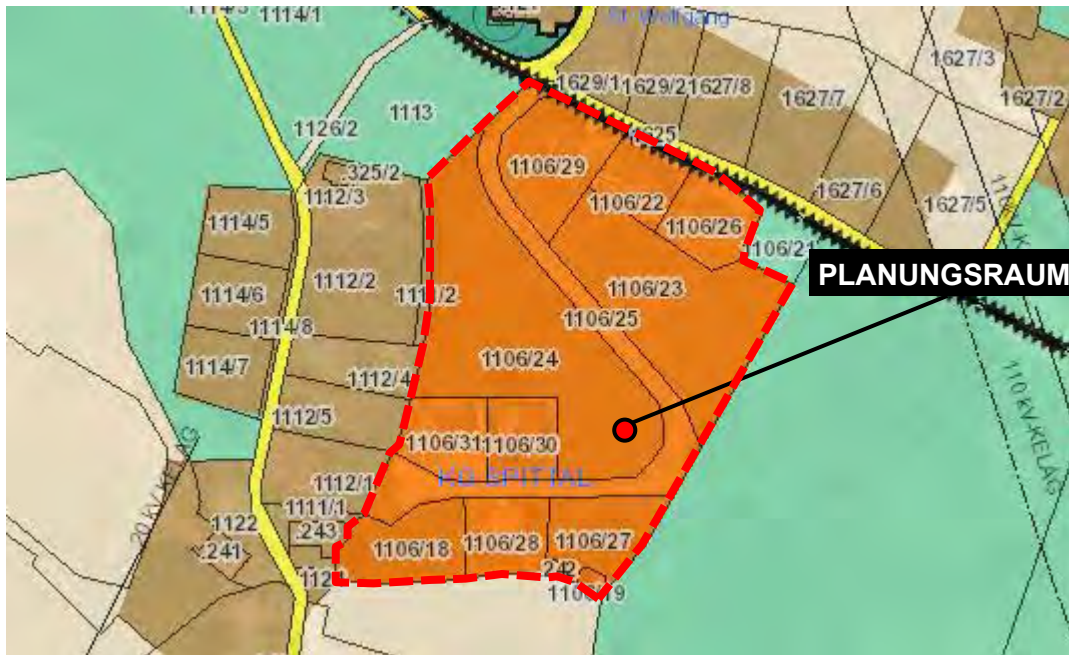


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Umgeben wird das Areal im nördlichen und westlichen Anschluss von der Widmung „Bauland - Dorfgebiet“, im Süden und Osten von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“.

#### **4 PLANUNGSABSICHT**

Für den Planungsbereich gibt es einen Teilbebauungsplan aus dem Jahr 2004. Mit der nun vorliegenden Neuverordnung soll auf die inzwischen geänderten Rahmenbedingungen reagiert werden. Zentral ist dabei, dass die Aufschließungsstraße nicht vollständig entsprechend der ursprünglichen Planung umgesetzt wurde, denn die geplante Ringerschließung konnte aufgrund der Eigentumsverhältnisse nie realisiert werden.

Für ein Grundstück ergibt sich nun die Situation, dass sich die Voraussetzungen für die Festlegung der Baulinie geändert haben. Mit der gegenständlichen Verordnung wird das Baufeld für die Parzelle Nr. 1106/18, KG 73419, entsprechend der tatsächlichen Wegteilung samt Wendeanlage neu definiert.

Zusätzlich dazu hat es eine Neuvermessung der westlichen Grundgrenzen gegeben. Die Abgrenzung des Planungsraumes wurde dementsprechend geringfügig adaptiert.

Die im Jahr 2004 festgelegte Zonierung entfällt, da diese in den letzten Jahren nicht berücksichtigt und in allen drei Zonen Wohnobjekte errichtet wurden.

Die bergseitige Geschoßanzahl wird von 1,5 auf 2,0 erhöht, da in der Hanglage die Bebaubarkeit verbessert werden soll. Zudem entspricht die zweigeschoßige Bebauung auf der Bergseite den Vorgaben anderer ähnlicher Teilbebauungspläne der Stadtgemeinde Spittal an der Drau.

Die restlichen Bebauungsbedingungen bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) wurde an den aktuellen Stand der Technik und die Vorgaben laut Planzeichenverordnung für Teilbebauungspläne angepasst.

## 5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 4:** Die Festlegung der Mindestgröße erfolgt je nach Bauungsweise. Die Werte wurden vom aufzuhebenden Teilbebauungsplan übernommen und richten sich nach den schon vorhandenen Parzellengrößen. Die Grenzwerte gelten für Neuteilungen, bestehende Grundstücke sind von dieser Regelung ausgenommen.
- zu § 5:** Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde vom aufzuhebenden Teilbebauungsplan übernommen und übernimmt nahezu die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Spittal an der Drau. Die maximale GFZ der halboffenen Bebauung ist geringfügig geringer. Aufgrund der Topografie und der daher tendenziell größeren Baugrundstücke wird ein höherer Dichtewert bewusst vermieden.
- zu § 7:** Bei der gesonderten Festlegung einer berg- und talseitigen maximalen Geschoßanzahl wurde auf die Geländeform Rücksicht genommen.
- zu § 9:** Mit der Festlegung der Dachform soll ein ruhiges Erscheinungsbild des Siedlungsteiles erzielt werden. Im Planungsraumumfeld sind vorwiegend Sattel- und Walmdächer vorhanden. Dies entspricht auch den Vorgaben der Stammverordnung
- zu § 10:** Die Breite der Aufschließungsstraßen stellt eine Mindestbreite für die Schaffung einer Fahrbahn von 2x2,5 m und jeweils einem Bankett von je 0,5 dar. Die notwendige Gesamtbreite einer Straße richtet sich nach dem Erfordernis von Böschungen bzw. eventuellen Stützbauwerken für den Straßenkörper und kann demnach auch breiter erforderlich sein.

Stand: 05.04.2022

	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert!</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>Hinweis:</p>	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokumentes hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.</p>
<p>Signatur aufgebracht von Thomas Riebler, 24.11.2022 11:53:16</p>	