

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 im elektronischen Amtsblatt 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.

Spittal an der Drau, am 23.12.2021

Der Bürgermeister:

Gerhard P. Köfer

