

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 m² 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 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bauungsbedingungen.

II. Abschnitt (Bauungsbedingungen)

§ 2

Größe der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 900 m² 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 m² des Planungsgebietes sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Mindestens 300 m² 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