

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 Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Bruttogeschoßfläche gilt die Fläche der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Das Ausmaß von Balkonen und Loggien sowie überdeckten Terrassen, Sonnenschutzdächern in Leichtbauweise udgl. ist in die Bruttogeschoßfläche 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