

Stadtgemeinde Spittal an der Drau
- Abteilung 4 Hochbau, Stadtentwicklung -

Betr.: TEILBEBAUUNGSPLAN
„**Koschatstraße-Ortenburgerstraße**“

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 15.03.2023, Zl.: 4-0310/2023-1-WoGu/KE, mit der ein Teilbebauungsplan für den Bereich „**Koschatstraße - Ortenburgerstraße**“ betreffend die Parzellen 823/1; 823/8 je KG Spittal an der Drau, lt. zeichnerischen Anlagen, erlassen wird.

Die Verordnung besteht aus der schriftlichen Verordnung mit Erläuterung und der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan).

Auf Grund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1
Geltungsbereich

- 1) Für die in der Folge angeführten Parzellen Nr.: 823/1 und 823/8 je KG 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.

§ 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) in der Nutzungsschablone festgelegt

§ 4 Bauweise

- 1) Grundsätzlich ist eine **offene Bauweise** vorgesehen.

§ 5 Geschoßzahl

- 1) Die max. Anzahl der oberirdischen Geschoße ist, für die einzelnen Bebauungsflächen, in der zeichnerischen Anlage ausgewiesen.
- 2) Die Baukörperhöhen sind wie folgt festgelegt:

Die Oberkanten des obersten Dachabschlusses darf die maximale absolute Höhe von 564 m – über Adria - nicht überschreiten.

Beim nördlichen Baukörper ist die Oberkante des Dachabschlusses, für den zum nördlichen Nachbargrundstück ausgewiesenen, zweigeschoßigen Bereich mit einer absoluten Höhe von 559 m über Adria festgelegt; ansonsten darf die maximale Höhe des Dachabschlusses 564 m über Adria nicht überschreiten.

- 3) Dachkonstruktionen wie Attika, Satteldach, Walmdach etc. sowie technisch notwendige Aufbauten wie Liftüberfahrten, überdachte Dachausstiege, werden nicht berücksichtigt.

§ 6 Ausmaß der Verkehrsflächen

- 1) Das Ausmaß und der Verlauf der gemeindlichen, öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bestand vorhanden und durch die zeichnerischen Anlagen (Rechtsplan) 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) Die Größe eines KFZ-Abstellplatzes wird mit mind. 2,50 m x 5,00 m 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) Unter Terrain liegende Bauten wie, Keller, Tiefgaragen, sowie deren Einfahrten, Carportanlagen, überdachte Müllcontainerabstellflächen, oder sonstige untergeordnete Anlagen, dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden.
- 4) Auskragungen für Balkone, Terrassen und Vordächer bis 2,2m dürfen die Baulinie überschreiten, wenn dadurch keine gesetzlichen Bestimmungen verletzt werden, bzw. öffentliche Leistungen nicht behindert 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**

- 2) Im Falle einer Bebauung von unbebauten Grundstücken, bzw. nach Abbruch der Gebäude und in der Folge von Neuprojekten muss das Ausmaß der Grünanlagen für Spiel- und Erholungszwecke mind. 10% der Grundstücksfläche betragen.
- 3) Alle nicht bebauten, Flächen ausgenommen jene für den Verkehr sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 4) Begehbare, begrünte Flachdächer können dem Ausmaß an Grünflächen zugezählt werden, um die geforderten 10% Grünfläche aus Punkt 1) zu erfüllen.

§ 10
Nutzung

- 1) Das gesamte Bebauungsgebiet ist vorbehalten für die Nutzung der Gebäude, für den Handel, Dienstleistung, Büro, Wohnungen und Schulzwecke im Rahmen der Bestimmungen des § 21 Geschäftsgebiet K-ROG 2021.

§ 11
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.

**Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) bildet als Anlage 1 einen Bestandteil dieser
Verordnung**

Spittal an der Drau, am 08.05.2023

Der Bürgermeister:

Gerhard P. Köfer

Kundmachung:

Angeschlagen am 19.12.2022
Abgenommen am 13.02.2023

ERLÄUTERUNG

zum
Teilbebauungsplan

„Koschatstraße – Ortenburgerstraße“

Allgemeine Erläuterung:

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 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.

Weiters 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 Mindestgrößen der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Bauungsweise, die Geschossanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplänen noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bauweise, 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 (Firstichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung,...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume,..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss von bestimmten 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,
überörtlichen Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
sonst gesetzeswidrig 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

Besondere Erläuterungen:

Die Abänderung des Teilbebauungsplanes waren auf Grund des § 50 Abs. 2. K-ROG 2021 zu erlassen.

LAGE:

Das Teilbebauungsgebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Spittal, nördlich der Koschatstraße, und westlich der Ortenburgerstraße.

Das Stadtzentrum und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig in kurzer Zeit erreichbar.

Die Anschließungsmerkmale wie Wasser-, Kanal-, Strom, sind auf Grund der bestehenden Bebauung vorhanden.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind leicht und schnell erreichbar.

Die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit einer Bauführung sind somit gegeben.

Eine geordnete Bauentwicklung wird gewährleistet. Einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden wird Rechnung getragen.

Auf die Erfordernisse des Ortsbildes wird durch die Festlegung der max. Geschossanzahl und die Bebauungsdichte mit den Baulinien Rücksicht genommen.

Flächenwidmungsplan:

Die vom Teilbebauungsplan betroffenen Parzellen 823/1 und 823/8, je GB Spittal an der Drau, sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau als **Bauland – Geschäftsgebiet** ausgewiesen. Sämtliche Parzellen liegen im Stadtzentrum.

ZIEL:

Angleichung bzw. Anpassung der Bebauungsziele an die in unmittelbarer Nachbarschaft bestehende Bebauung, welche im Norden eine GFZ von 2,0 und Osten von 1.25 aufweisen. Auch im westlichen Bereich des Planungsraums befinden sich Objekte mit einer GFZ von 0.97

Die neuen Bebauungsbestimmungen ermöglichen eine innerstädtische Verdichtung der Baumassen zur Erzielung einer städtischen Baustruktur.

Für den bisherigen Bereich gelten derzeit die Bestimmungen des „Textlichen Bebauungsplanes 2018“.

Der Bereich ist derzeit mit Objekten bis zu 2 Geschoßen verbaut. Durch die Verordnung eines Teilbebauungsplanes soll eine mehrgeschossige Verbauung geschaffen werden, welche die Baukörperhöhen sowohl nach Westen als auch nach Norden hin aufnimmt.

Die Vorschreibung von Grünflächen ist für diese Bereiche im Hinblick auf den Bestand sehr eingeschränkt möglich und ist daher auf die bereits begrünten zugänglichen Flächen und Reststücke im Erdgeschoß beschränkt.

Grundsätzlich ist für die beiden Bebauungsbereiche ein einheitliches Erscheinungsbild in einer architektonisch einheitlichen Formensprache anzustreben.

Zu den Bestimmungen:

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist durch die Aufzählung der Grundstücke in der Verordnung sowie durch die zeichnerische Darstellung definiert.

Zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße einer Bauparzelle gründet sich auf eine ev. zukünftige Teilung für den Fall einer geplanten neuen Bauführung und Eigentumbildung.

Jede neue Grundstücksteilung muss die angeführte Mindestgrundstücksgröße aufweisen.

Zu § 3: Bauliche Ausnutzung (Geschoßflächenzahl = GFZ)

Die GFZ ist der Quotient aus der Summe aller Bruttogeschoßflächen der Geschoße über dem Terrain, geteilt durch die Grundstücksgröße.

Alle Geschoße und Geschoßteile, welche mehr als 1,5m über dem Terrain ragen, sind bei der Berechnung zu subsummieren.

Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe aller Flächen, von durch Außenwände umschlossenen Gebäuden und Gebäudeteilen für jedes Geschoß, gemessen inkl. aller Umfassungswände.

Bei ausgebauten Dachgeschoßen sind nur jene Teile in die Bruttogeschoßflächen mit einzubeziehen, welche über der Bodenfläche des Dachraumes eine Raumhöhe von mehr als 2,0m aufweisen. Alle innerhalb dieser theoretischen Kante gelegenen Flächen sind für die Ermittlung der Bruttogeschoßflächen einzubeziehen.

Zu § 4: Bauweise

Als Bauweise ist unter Berücksichtigung des Bestandes nur die offene Bauweise zulässig.

Zu § 5: Geschoßzahl

Die Anzahl der maximal möglichen Geschoße ist in der zeichnerischen Anlage festgelegt.

Unabhängig davon ist zusätzlich die, maximal zulässigen, absolute, Baukörperhöhe, bezogen auf die Höhe der obersten Dachabschlüsse, festgelegt.

Zu § 6: Ausmaß der Verkehrsflächen

Das Ausmaß und der Verlauf der allgemeinen Verkehrsflächen sind durch den Straßenbestand gegeben und nicht vom Geltungsbereich betroffen.

Zusätzlich festgelegt wurden die Bereiche für den ruhenden Verkehr.

Zu § 7: Baulinien

Baulinien umschließen eine zur Bebauung vorgesehene Fläche.

Innerhalb, der von der Baulinie gelegenen Fläche, dürfen Gebäude errichtet werden.

Die Abstände der Baulinie zu den Grundstücksgrenzen oder Gebäuden stellen Mindestabstände dar.

Zu § 8: Dächer

Festgelegt wird die Dachform, dh. dass die Dachform für Gebäude, Gebäudeteile, sowie bauliche Anlagen je nach dem Erfordernis und dem Stand der Technik ausgeführt werden können, wenn dadurch das architektonische Erscheinungsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

Zu § 9: Grünflächen

Diese Bestimmung sichert ein **Mindestmaß** an Grünflächen, welches sich am Verwendungszweck des zu errichtenden Gebäudes orientiert. Sie ist nur im Falle einer Bebauung von unbebauten Grundstücken, bzw. nach Abbruch der Gebäude in der Folge von Neuprojekten anzuwenden.

Zu § 10: Nutzung:

Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen den im Umfeld vorhandenen Gebäudenutzungen. Eine örtliche Unverträglichkeit ist damit nicht zu erwarten.