



# 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

TEILBEBAUUNGSPLAN

„AICHER GASSE - HÖSSLGASSE -  
VILLACHER STRASSE“

**STADTGEMEINDE  
SPITTAL AN DER DRAU**

**TEILBEBAUUNGSPLAN**

**„AICHER GASSE - HÖSSLGASSE - VILLACHER STRASSE“**

gemäß K-ROG, LGBl. Nr. 59/2021,  
§§ 48 - 51

Parz.-Nr.: 75, 77, 79, .188, .189/1, .189/2, .191/1, .191/2, .195/1, .195/2, .209/2,  
.209/3, .209/10, .209/15, .211/1, .211/2,  
sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 1137/2  
alle KG Spittal an der Drau (73419)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGSBERICHT**

VERFASSER  
**LAGLER, WURZER & KNAPPINGER**  
**ZIVILTECHNIKER-GMBH**  
EUROPASTRASSE 8  
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG  
**DI ANDREAS MAITISCH**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
Raumplanung und Raumordnung



MAI 2024, INDEX C

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 25.09.2024,  
Zahl: 01-0100/2024/Mag.Hu/Vo, mit welcher der Teilbebauungsplan

### **„AICHER GASSE - HÖSSLGASSE - VILLACHER STRASSE“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 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) Die Verordnung vom 22.05.2024
  - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0635-0372 vom 22.05.2024

##### **§ 2**

##### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 75, 77, 79, .188, .189/1, .189/2, .191/1, .191/2, .195/1, .195/2, .209/2, .209/3, .209/10, .209/15, .211/1 und .211/2 sowie Teilflächen der Parzelle Nr. 1137/2, alle KG Spittal an der Drau (73419), mit einer Gesamtfläche von ca. 4.881 m<sup>2</sup>.

### **§ 3**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt
  - a) bei halboffener Bauweise 300 m<sup>2</sup>,
  - b) bei geschlossener Bauweise 200 m<sup>2</sup>.
- (2) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (3) Ausgenommen sind kleinere als Bauland festgelegte Flächen für eingeschossige Nebengebäude.
- (4) Nicht bebaute Grundstücke, welche das Ausmaß nach Abs. 1 nicht erreichen und städtebaulich eine Baulücke in einer sonst geschlossenen Bebauung darstellen, können bebaut werden, wenn die Schließung dieser Baulücke zur Schaffung eines geordneten Ortsbildes beiträgt.

### **§ 4**

#### **Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes**

- (1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird mit 3,0 festgelegt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstücks darf nur erfolgen, wenn sich das Bauvorhaben nach Grundstücksgröße, Art und Maß der umgebenden baulichen Ausnutzung und Bauungsweise einfügt (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).
- (4) Bauliche Anlagen von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der GFZ nicht zu berücksichtigen.

### **§ 5**

#### **Bebauungsweise**

- (1) Es wird die halboffene und die geschlossene Bauweise festgelegt.

## § 6

### Anzahl der Geschoße

- (1) Die maximale Geschoßanzahl wird auf 2,0 bzw. 3,0 Geschoße festgelegt und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) dargestellt.
- (2) Auf die Geschoßzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe und Grundrissfläche über das Urgelände herausragen.
- (3) Das oberste Dachgeschoß, ausgenommen bei Mansarddächern, ist auf die Geschoßzahl nicht anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe nicht mehr als 1,00 m beträgt. Die Kniestockhöhe ist der Abstand gemessen von der Rohdeckenoberkante bis zur Fußpfettenoberkante.
- (4) Das Dachgeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn die Raumhöhe traufenseitig mehr als 1,90 m beträgt und sich in Summe über mehr als 1/3 der traufenseitigen Gebäudelänge erstreckt.

## § 7

### Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- (1) Der Planungsraum wird über die Aicher Gasse, die Hößlgasse und die Villacher Straße erschlossen.
- (2) KFZ-Stellplätze müssen primär am Baugrundstück, sekundär können sie auch auf einem angrenzenden Grundstück, welches ebenfalls im Eigentum des Bauwerbers steht, nachgewiesen werden. Die Zufahrt zu den dargestellten KFZ-Stellplätzen muss verkehrstechnisch möglich sein.

Die Anzahl der auf Eigengrund nachzuweisenden KFZ-Stellplätze sind folgende:

- (3) **Ein- und Zweifamilienwohnhäuser:**  
2 Abstellplätze je Wohneinheit.
- (4) **Mehrfamilienwohnhäuser:**
  - a) Wohnungen bis max. 45 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
mind. 1,2 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit.
  - b) Wohnungen von 45 m<sup>2</sup>- 90m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
mind. 1,8 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit.
  - c) Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
mind. 2,0 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit.

- d) Für Mehrfamilienwohnhäuser sind je Wohneinheit mind. 2,0 überdachte Stellplätze für Fahrräder herzustellen, wobei die Mindestfläche für einen Stellplatz 0,4 m x 1,8 m zu betragen hat.
  - e) Für Änderungen an bestehenden Mehrfamilienhäusern im Stadtkerngebiet (keine Neuerrichtung) ist mind. 1,0 KFZ-Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen.
- (5) **Altersheime, Schüler- und Lehrlingsheime**  
mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, für das Personal sind zusätzlich 1,0 KFZ-Stellplätze je 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche von Arbeitsräumen (Küchen, Sozialräume, Aufenthaltsräume, Personalschlafräume und ähnliches) auszuweisen;
- (6) **Ladengeschäfte**  
mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche (mindestens jedoch 1 Abstellplatz je Geschäftseinheit);
- (7) **Büro-, Verwaltungsgebäude und Ordinationen**  
mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 35 m<sup>2</sup> oder für je 3 Beschäftigte;
- (8) **Industrie- und Gewerbebetriebe**  
mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder für je 3 Beschäftigte;
- (9) **Gaststätten**
- a) für den örtlichen Bedarf mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche von Gastronomieräumen;
  - b) für den überörtlichen Bedarf mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 4 - 8 m<sup>2</sup> Nutzfläche Gastronomieräumen oder für je 2 - 4 Sitzplätze;
- (10) **Hotels und Pensionen für Restaurants** mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 10 m<sup>2</sup> oder für je 4 Sitzplätze und pro Gästezimmer mindestens 0,6 KFZ-Stellplätze;
- (11) **Versammlungsstätten**
- a) von örtlicher Bedeutung (Gasthaussäle, Dorfkino u. ä.) mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 10m<sup>2</sup> Nutzfläche oder für je 10 Sitzplätze;
  - b) von überörtlicher Bedeutung (Theater, Konzerthäuser, Erstaufführungskinos u. ä.) mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 3 - 5 m<sup>2</sup> Saalnutzfläche oder für je 3 - 5 Sitzplätze;
- (12) **Kindergärten und Horte**  
mindestens 3,0 KFZ-Stellplätze je Gruppenraum und zusätzlich einer Haltespur für den Bring- und Abholverkehr mit einer Mindestlänge von 18,00 m;

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 – Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (2) Baulinien mit Anbaupflicht sind Baulinien, an die das Gebäude herangebaut werden muss.
- (3) Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Baulinie um 1,30 m überragen.
- (4) Einfahrtstore zu den Grundstücken, die parallel zur Straßengrundstücksgrenze hergestellt werden, sind mind. 5,00 m vom äußeren Straßenrand zurückversetzt zu situieren und dürfen nicht in Richtung Straße aufschlagen. Für KFZ mit einer Länge von mehr als 5,00 m ist ein entsprechend größerer Abstellplatz vorzusehen. Einfahrtstore von gewerblichen Objekten mit LKW-Verkehr (Zu- und Ablieferungen) sind zumindest auf 8,00 m von der Straßengrenze zurück zu versetzen.
- (5) Einfahrtstore dürfen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn
  - a) Diese elektrisch betrieben werden und dementsprechend per Funk gesteuert bzw. geöffnet werden können,
  - b) Die Öffnungsrichtung parallel zur Grundstücksgrenze verläuft,
  - c) Die Öffnungsgeschwindigkeit ein rasches Einfahren ermöglicht und
  - d) Entsprechende Gutachten über die Aufrechterhaltung der Sicherheit und Flüssigkeit aller Verkehrsteilnehmer von einem Verkehrsplaner nachvollziehbar erstellt und vorgelegt werden.

## **§ 9**

### **Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben**

- (1) Die zulässige Dachform für Hauptgebäude ist auf das Sattel- bzw. auf das Walmdach festgelegt. Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Dachformen aufweisen. Die Hauptfirstrichtung ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Für die Dachflächen der Hauptgebäude ist ein hartes, kleinteiliges Dachdeckungsmaterial in ziegelroter oder grauer Farbe vorzusehen.
- (3) Gaupen und gaupenähnliche Konstruktionen dürfen maximal im Ausmaß von 50 % der jeweiligen Traufenlänge errichtet werden.
- (4) Dachaufbauten für technische Anlagen aller Art (wie z. B. Lifteinhausungen, haustechnische Anlagen und dgl.), Photovoltaikanlagen und

Sonnenkollektoren, dürfen nur hofseitig und von der Straßenseite abgewandt errichtet werden.

- (5) Als Werbe- und Ankündigungsträger dürfen keine Fahnenmasten errichtet werden.
- (6) Die Höhe von bewilligungsfreien Einfriedungen in Leichtbauweise darf max. 1,50 m über dem anschließenden Gehsteig-, Straßen- oder Anrainergrundstücksniveau betragen.
- (7) Einfriedungen in Massivbauweise dürfen bei ausreichender Sicht auf den ankommenden, fließenden Verkehr bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, bei eingeschränkten Sichtverhältnissen mit max. 1,00 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche ausgeführt werden. Im Kreuzungsbereich darf die Höhe 1,00 m überschreiten, wenn durch die Baumaßnahme die Sicht im Kreuzungsbereich nicht eingeschränkt wird.
- (8) Entlang der Grundstücksgrenzen zu Liegenschaften, die im Privateigentum stehen, dürfen Sichtschutzwände, vom Nachbargrundstück ausgemessen, max. 1,80 m hoch errichtet werden.

## **§ 10**

### **Grünraumgestaltung**

- (1) Für die Errichtung von Grünanlagen werden keine Mindestwerte festgelegt. Es sind jedoch alle Flächen, die nicht der internen Erschließung und dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

## **§ 11**

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Spittal an der Drau in Kraft.

Der Bürgermeister

Gerhard P. Köfer

Kundmachung:

angeschlagen am: 21.06.2024

abgenommen am: 16.08.2024

Stand: 22.05.2024

# LEGENDE

h... 300 m <sup>2</sup> g... 200 m <sup>2</sup>	h, g	BEBAUUNGSWEISE (h...halboffen, g...geschlossen)
GFZ 3,00	3,0	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
SD, WD		

DACHFORMEN  
(SD...Satteldach, WD...Walmdach)

BEBAUUNGSDICHTE  
(GFZ...max. Geschoßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

○ ○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— · — · — · — BAULINIE

— ■ — ■ — ■ BAULINIE mit ANBAUPFLICHT

— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

— · — · — · — GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

— HÖHENSCHICHTLINIE

STRASSE BEGRENZUNG DER STRASSE

● ● ● ● ● ÖFFENTLICHE FUSSWEGVERBINDUNG

■ GRÜNFLÄCHE

↔ FIRSTRICHTUNG

BESTAND 550,16 mlA HÖHENBEZUGSPUNKT

## VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 25.09.2024, Zahl: 01-0100/2024/Mag.Hu/Vo

## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

## PLANER:



Raumplanung und -ordnung,  
Geographie, Landschaftsplanung 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  
B. GRITZNER  
L. PUCHER, BSc

Stadtgemeinde

SPITTAL AN DER DRAU

Projekt

AICHERGASSE - HÖSSELGASSE -  
VILLACHER STRASSE

Plan

RECHTSPLAN

Plan Nr.: 0635-0372

Maßstab: 1:1.000

Gezeichnet: L. PUCHER, BSc

Bezeichnung: ANLAGE 1

Quelle: EIGENE ERHEBUNG

Stand: 22.05.2024

Änderungshinweis:

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9





# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## TEILBEBAUUNGSPLAN

### „AICHER GASSE - HÖSSLGASSE - VILLACHER STRASSE“

#### 1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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 generelle 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.

Weiteres 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 Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bebauungsweise, 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 (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter 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,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig 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.

## 2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die bauliche Entwicklung des gegenständlichen Planungsraumes geht mit dem Ziel der Erhaltung und Belebung des Stadtkernes von Spittal an der Drau einher. Laut den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2017 ist für den Planungsraum eine zentralörtliche Funktion vorgesehen. Aus raumplanerischer Sicht ist die innerstädtische Verdichtung sowie Um- und Zubauten an den Bestandgebäuden zu begrüßen (Grundsatz: Die Innenentwicklung der Siedlungsstruktur hat Vorrang vor deren Außenentwicklung).

Der Teilbebauungsplan wird aus **zwei Gründen** notwendig. Der derzeit rechtskräftige Textliche Bebauungsplan weist in der derzeitigen Fassung nicht die für die Erhaltung des baulichen Bestandes notwendigen Bestimmungen auf. So ist etwa im Stadtkerngebiet bei einer geschlossenen Bauweise maximal eine GFZ von 1,20 möglich. Aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur, die sich aufgrund des Alters des Siedlungsteiles ergibt, wäre die Sanierung von Bestandsgebäuden oder ein verdichten einzelner Baulücken bzw. Baugrundstücke nicht möglich. Es ist daher notwendig teilweise von den festgelegten Bebauungsbedingungen des Textlichen Bebauungsplanes abzuweichen. Zum Erhalt der städtebaulichen Erscheinung und der Straßenbauflucht werden zudem Baulinien mit Anbaupflicht und die Firstrichtungen definiert.

### 3 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt gegenüber des sogenannten Spittl einem früheren Hospiz, in Folge diente es als Bezirksgericht, Volksschule und Kaserne, heute ist es ein Standort der Fachhochschule Kärnten. Der Planungsraum wird von der Villacher Straße, der Aicher Gasse und der Hößlgasse umschlossen.

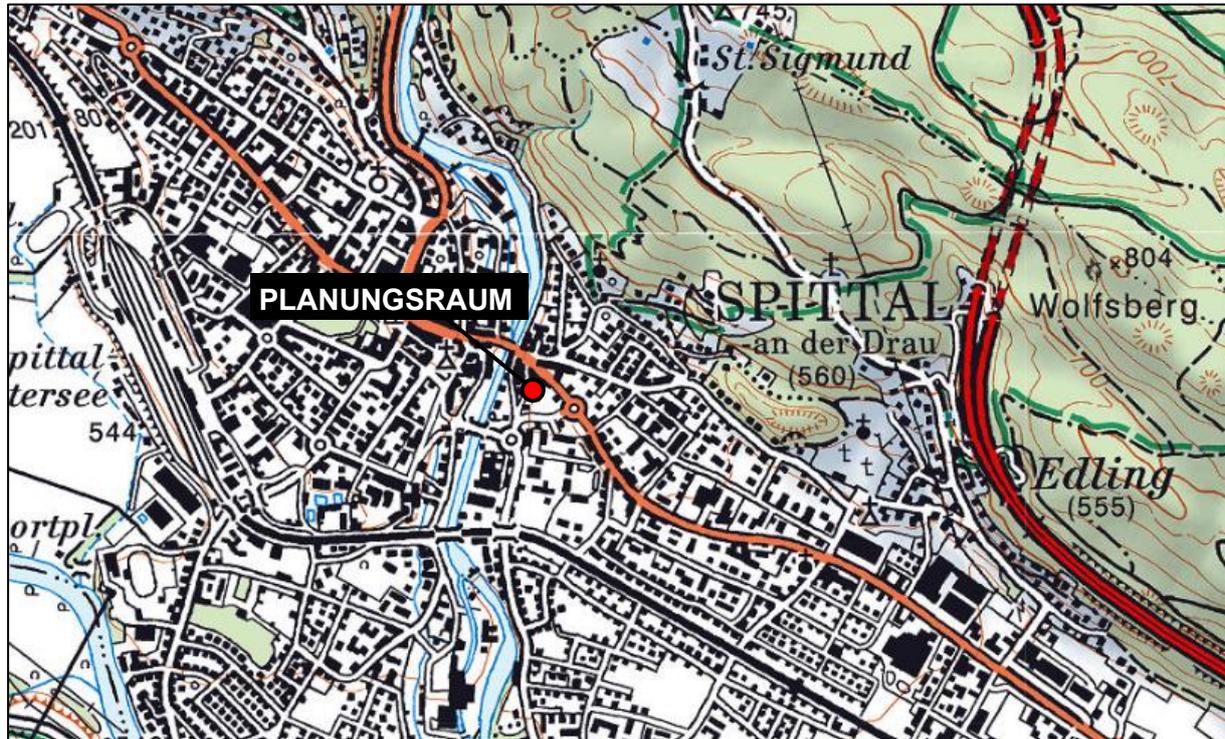


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Hier befinden sich Bestandsbauten von kleinen Geschäftsbetrieben, einem leerstehenden Gastronomiebetrieb, aber auch Gebäude, die einer reinen Wohnnutzung zugeschrieben werden. Die Grundstücke sind als „Bauland - Gemischtes Baugebiet“ gewidmet und liegen innerhalb des Stadtkernes. In der daran unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft befinden sich weitere Wohnobjekte, die Fachhochschule Spittal und Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe. Aufgrund der Lage und dem gewachsenen Bestand ist die bauliche Dichte auf den Grundstücken bereits sehr hoch und die Wohngebäude erreichen 2 bis 3 Geschosse. Nördlich der Villacher Straße sind mit dem Spittl und dem Gebäude Villacher Straße 3 noch höhere Strukturen vorhanden.

### 3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Anhand des Ausschnittes aus dem Franziszeischen Kataster aus dem Jahr 1828 wird erkennbar, dass der Stadtteil jenseits der Lieserbrücke und Rund um das Spittl bereits eine lange Siedlungsgeschichte aufweist. Dies lässt sich auch gut an der Struktur des Siedlungsteils ablesen. Der Grundriss der Siedlung besteht, wie für diese Zeit üblich, aus den Straßen bzw. Gassen und den dicht an dicht angeordneten Gebäuden in geschlossener Bauweise. Die einst noch vorhandenen Grünflächen wurden in den darauffolgenden Jahrzehnten weiter verbaut. Heute sind die Bauflächen weitestgehend versiegelt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Franziszeischen Kataster (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum ist aufgrund der Lage vollständig erschlossen und von Gebäuden mit ähnlicher Geschossigkeit umgeben. An der Bebauung kann weitestgehend eine einheitliche Struktur in Bezug auf Höhen und Dachformen bzw. Firststrichtungen erkannt werden. Ein Teil der leerstehenden Gebäude entlang der Villacher Straße müssen jedoch als sanierungsbedürftig eingestuft werden.

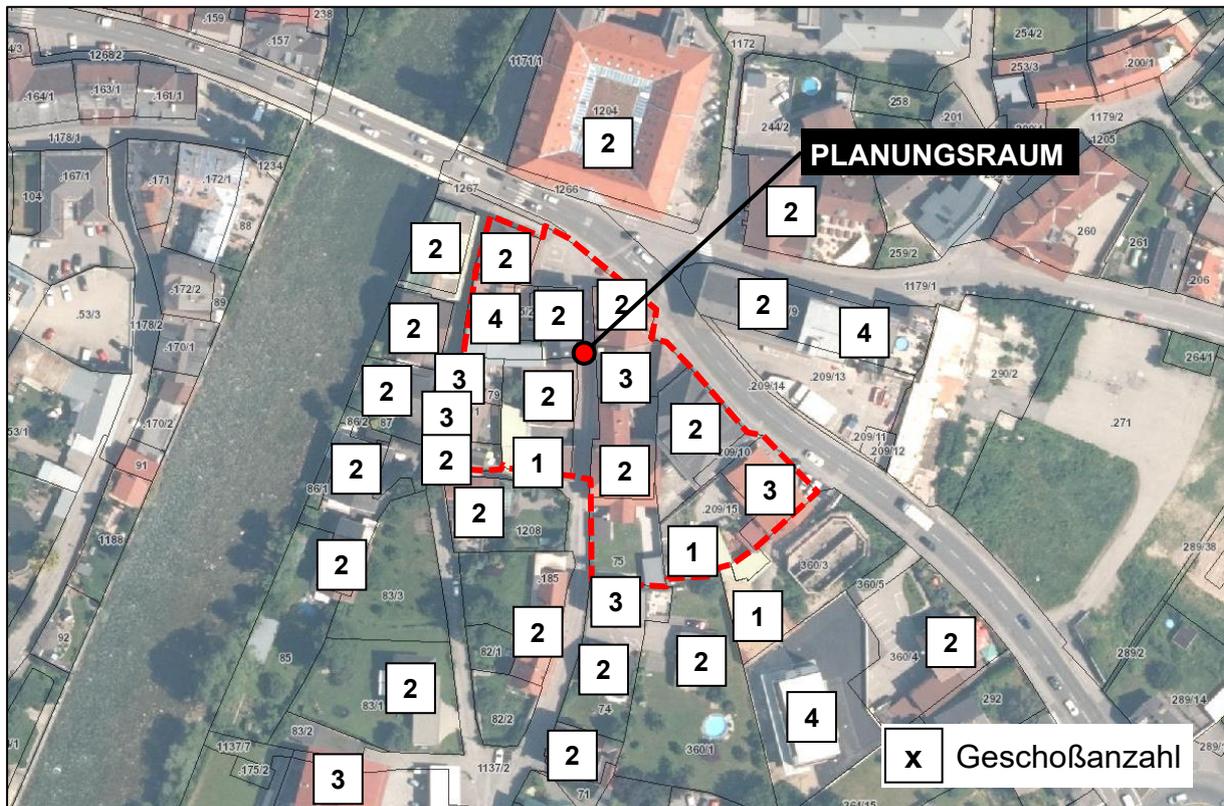


Abbildung 3: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)



### 3.2 BILDDOKUMENTATION



Abbildung 5: Hößelgasse mit Blickrichtung Norden (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 6: Hößelgasse mit Blickrichtung Norden (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 7: Villacher Straße 8 und Aicher Gasse 1 (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 8: Aicher Gasse 2 (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 9: Villacher Straße 6 und Aicher Gasse 5 (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 10: Aicher Gasse in Blickrichtung Süden (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 11: Aicher Gasse mit Blickrichtung Norden (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 12: Fußwegverbindung von Aicher Gasse zur Hölzlgasse (Quelle: eigene Aufnahme)



- Auf die Maßstäblichkeit bei Gebäudehöhe und – gröÙe ist zu achten
- Dachform sollte sich in das Umfeld einfügen
- Beachtung der Dachlandschaften bei Neubauten
- Revitalisierung ungenutzter, ortsspezifischer Bausubstanz und sinnhafte Nutzung derselben

#### 4.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau ist das Areal mit der Widmung „Bauland - **Gemischtes Baugebiet**“ versehen. Die Erschließungsstraßen sind als „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ gewidmet. Die im Norden verlaufende Villacher Straße ist als „Ersichtlichmachungen - Bundesstraße – Bestand“ festgelegt.

Die umliegenden Flächen im Süden, Osten und Norden sind als „Bauland – **Geschäftsgebiet**“ gewidmet. Die westlich angrenzenden Flächen sind sowie der Planungsraum selbst als „Bauland - Gemischtes Baugebiet“ gewidmet.

Die violetten Pfeilsignaturen weisen auf die Abgrenzung des **Stadtkerngebietes** hin.

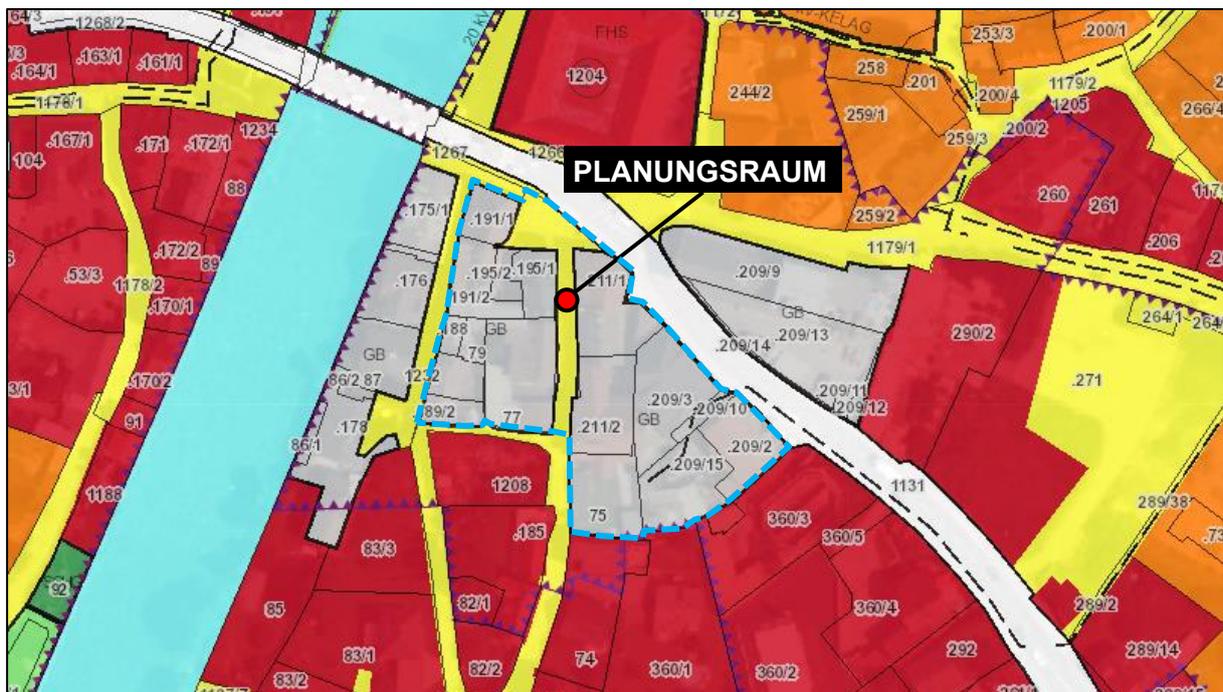


Abbildung 14: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

## 5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 3:** Die Festlegung der Mindestgröße entspricht den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes und gilt für Neuteilungen.
- zu § 4:** Das Maß der baulichen Ausnutzung wird erhöht, um auf den teilweise nur aus den tatsächlichen Bauflächen bestehenden Baugrundstücken die (Neu-)Errichtung eines dreigeschoßigen Gebäudes oder eines Zubaus zu ermöglichen. Die zusätzlich dazu festgelegten Gestaltungsvorgaben sollen eine schonende Eingliederung in den Bestand ermöglichen. Die maximale GFZ darf nur in Anspruch genommen werden, wenn sich das Bauvorhaben in die Umgebung eingliedert.
- zu § 5:** Ziel ist der Erhalt der geschlossenen Straßenbauflucht. Die Errichtung von freistehenden Gebäuden ist in der gegenständlichen Siedlungsstruktur nicht gewünscht. Es wird daher keine offene Bauweise festgelegt. Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bauweisen des § 48 Abs 6 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen.
- zu § 6:** Laut Textlichem Bebauungsplan wäre innerhalb des Stadtgebietes grundsätzlich eine Geschoßanzahl von 5 möglich. Zum Erhalt des Ortsbildes wird entlang der Villacher Straße und aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur die Geschoßigkeit reduziert und nach Bebauungsbereichen unterteilt.
- zu § 7:** Aufgrund der historischen Bebauungsstruktur und des bereits vorhandenen Verbauungsgrades können die notwendigen KFZ-Stellplätze auch außerhalb der Baugrundstücke nachgewiesen werden.
- zu § 8:** Die Festlegungen für die Baulinien entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes. Die Ausnahmen in Bezug auf die Abstandsflächen lt. K-BV werden nicht übernommen, da die Baulinien meist entlang der Straßengrundgrenze liegen.
- zu § 9:** Die Festlegung der Dachformen bzw. Dachneigungen wurde gewählt, um eine möglichst harmonische Eingliederung ins bestehende Stadtbild zu gewährleisten und auch zukünftig zu erhalten. Das Krüppelwalmdach wird unter dem Walmdach zusammengefasst. Flachdächer würden das Ortsbild negativ beeinflussen und werden daher bewusst ausgeschlossen.
- zu § 10:** Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand wird von einer Mindestbegrünung abgesehen (vgl § 8 Abs 4 Textlicher Bebauungsplan 2018 Spittal an der Drau)