

## **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 Geschoßflächenzahl (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