

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 04.03.2026, Zahl: 4-0310/2026/VO IV Schulzentrum, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 19.05.2026, Zahl: 07-RO-113-51329/2026-22, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„SCHULZENTRUM“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in der gültigen Fassung, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1) vom 14.10.2025
- b) Der Rechtsplan (Anlage 2), Plan-Nr. 0635-0378, vom 15.10.2025

§ 2

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 329, 465, 831/2 und 834/5, alle KG Spittal an der Drau (73419), mit einer Gesamtfläche von ca. 11.381 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau wird folgend geändert:

1a/2025

Umwidmung der Parzellen Nr. ■329, ■465, 831/2 und 834/5, alle der KG Spittal an der Drau, von bisher „Bauland - Wohngebiet - Vorbehaltsfläche - Hauptschule“ in „Bauland - Geschäftsgebiet - Vorbehaltsfläche - Schulzentrum“ im Ausmaß von ca. 10.896 m².

1b/2025

Umwidmung der Parzellen Nr. ■465 und 831/2, alle der KG Spittal an der Drau, von bisher „Bauland - Wohngebiet - Vorbehaltsfläche - Hauptschule“ in „Bauland – Geschäftsgebiet“ im Ausmaß von ca. 485 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird je nach Bebauungsbereich folgend

festgelegt:

Bebauungsbereich I: 3.000 m²

Bebauungsbereich II: 500 m²

Bebauungsbereich III: 450 m²

(2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen, wie

und z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§ 5

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des jeweiligen Bebauungsbereiches.
- (2) Die maximal zulässige GFZ wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:

Bebauungsbereich I: 1,10
Bebauungsbereich II: 4,00
Bebauungsbereich III: 1,00
- (3) Bei Keller- und Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die GFZ einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante (RDOK) mehr als 1,50 m über dem anschließenden, geplanten Gelände liegt.
- (4) Bauliche Anlagen von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der GFZ nicht zu berücksichtigen.
- (5) Ausgenommen von der Berechnung der GFZ sind untergeordnete Zubauten, wie
z.B. Balkone, offene Laubengänge udgl., sofern sie nicht fünfseitig umschlossen sind.

§ 6

Bebauungsweise

Die Bebauungsweise wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:

Bebauungsbereich I: offen, halboffen und geschlossen
Bebauungsbereich II: offen, halboffen
Bebauungsbereich III: offen

§ 7

Anzahl der Geschoße

- (1) Die Anzahl der maximal zulässigen Geschoße ist in den Nutzungsschablonen der
zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan festgelegt.

- (2) Auf die Geschößzahl sind alle Geschöße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe und Grundrissfläche über das bestehende Urgelände herausragen.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- (1) Der Planungsraum wird über die Ortenburger Straße und die Litzelhofenstraße erschlossen.
- (2) KFZ-Stellplätze sind primär am Baugrundstück nachzuweisen, sekundär können sie auch auf einem angrenzenden oder in fußläufiger Entfernung gelegenen Grundstück nachgewiesen werden, sofern hierfür ein vertraglicher bzw. grundbücherlicher Nachweis über die gesicherte Nutzung vorliegt. Sofern die geltenden rechtlichen Bestimmungen dies vorsehen, kann ersatzweise eine Stellplatzablöse geleistet werden.
- (3) **Ein- und Zweifamilienwohnhäuser:**
2 Abstellplätze je Wohneinheit.
- (4) **Mehrfamilienwohnhäuser:**
- a. Wohnungen bis max. 45 m² Wohnnutzfläche
mind. 1,2 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit.
 - b. Wohnungen von 45 m²- 90m² Wohnnutzfläche
mind. 1,8 KFZ-Stellplätze je Wohneinheit.
 - c. Wohnungen über 90 m² 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) **Büro-, Verwaltungsgebäude und Ordinationen:**
mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 35 m² oder für je 3 Beschäftigte;
- (6) **Gaststätten:**
- a. für den örtlichen Bedarf mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 10 m² Nutzfläche von Gastronomieräumen;
 - b. für den überörtlichen Bedarf mindestens 1,0 KFZ-Stellplatz für je 4 - 8 m² Nutzfläche Gastronomieräumen oder für je 2 - 4 Sitzplätze;
- (7) **Schulen:**
1,5 Abstellplätze pro Klasse.

(8) **Internat, Schülerheim:**

1 pro 5 Betten.

- (9) Abstellplätze sind möglichst in versickerungsoffener Bauweise auszuführen.
Ausgenommen sind baurechtlich bewilligte KFZ-Stellplätze.

§ 9

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Bei Flugdachkonstruktionen wie z.B. Carports, überdeckten Zugängen, Wetterdächern und dgl. ist ein Mindestabstand von 2,00 m zwischen Fundamentaußenkante und Baugrundstücksgrenze (öffentliches Gut) einzuhalten, wobei Vordächer 1,30 m in die Abstandsfläche ragen dürfen.
- (3) Geschlossene Vorbauten wie Erker, Blumenfenster, Loggien etc., die in Summe nicht mehr als 1/3 der Fassadenfläche ausmachen an der sie errichtet werden, dürfen die oben angeführten Abstände um max. 1,30 m übertreten.
- (4) Einfahrtstore bzw. Schrankenanlagen 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 bzw. Schrankenanlagen 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.
- (6) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern etc.), Überdachungen für Stiegen und Klimageräte sowie offene Parkplatzüberdachungen, Einhausungen für die Versorgungsinfrastruktur (Trafos etc.) und Müllhäuser etc., wenn dabei die Abstandsregelungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) eingehalten werden.
- (7) Gebäude, welche keine Aufenthalts-, Arbeitsräume, und Feuerungsstätten beinhalten, wie Garagen oder Nebengebäude in ähnlicher Form und Größe, dürfen außerhalb der Baulinie errichtet werden, wenn deren Höhe 3,50 m, gemessen vom Terrain an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, und die

Verbauungslänge von max. 8,00 m an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht überschreitet.

- (8) Eine Überschreitung der Baulinie ist bei Bestandsbauten für wärmetechnische oder statische Sanierungsmaßnahmen bis max. 50 cm zulässig.

§ 10

Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

Die zulässige Hauptdachform ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt. Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

§ 11

Grünraumgestaltung

- (1) Mindestens 10 % von Baugrundstücken sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Der Bebauungsbereich II ist aufgrund der innerstädtischen Lage, der Grundstücksgröße und dem vorhandenen Verbauungsgrad von dieser Bestimmung ausgenommen.
- (2) Die Grünanlagen und insbesondere der Schulhof sind laut Außenanlagenplan (Beilage 1) auszugestalten.
- (3) Die Bepflanzung hat fachgerecht mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen (ortstypische Baumart mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von mind. 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu erfolgen.

§ 12

Art der Nutzung

- (1) Die Art der Nutzung von Gebäuden wird folgend festgelegt:
- a) Bebauungsbereich I Schule
 - b) Bebauungsbereich II Schule, Internat, Schülerheim
 - c) Bebauungsbereich III Wohnnutzung
- (2) Die Art der Nutzung inkludiert jeweils auch zur Hauptnutzung dazugehörige Nutzungen.

IV. ABSCHNITT

§ 13

Inkrafttreten

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: 05.01.2026

abgenommen am: 02.02.2026

Stand: 30.10.2025