

Integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „Siemensstraße - P & S ImmobilienverwaltungsgmbH“

V e r o r d n u n g

des Gemeinderates der Stadt Villach vom 11. März 2022, Zahl: 10/24/18 mit der ein integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die Grundstücke 34/2 teilweise, 36 teilweise, 37/3 teilweise und 89/3, alle KG 75455 Völkendorf, erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen des § 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung am 27. Juni 2022, Zahl: 03-Ro-124-1/9-2022, verordnet:

I. ALLGEMEINES

§ 1 - Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 34/2 teilweise, 36 teilweise, 37/3 teilweise und 89/3, alle KG 75455 Völkendorf.
- (2) Das Planungsgebiet mit den Grundstücken 34/2 teilweise, 36 teilweise, 37/3 teilweise und 89/3, alle KG 75455 Völkendorf, hat ein Ausmaß von 4.211 m².

II. FLÄCHENWIDMUNG

§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

- (1) Zahl 16a/2021:
Die Grundstücke 37/3 (teilweise) und 89/3, Katastralgemeinde 75455 Völkendorf, werden im Ausmaß von 3.821 m² von derzeit „GRÜNLAND – FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE; ÖDLAND“ in „BAU-LAND-GESCHÄFTSGEBIET“ gem. § 21 K-ROG 2021 gewidmet.
Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 16a/2021 vom 25. Oktober 2021 im Maßstab 1:1.000.
- (2) Zahl 16b/2021:
Die Grundstücke 34/2 (teilweise) und 36 (teilweise), Katastralgemeinde 75455 Völkendorf, werden im Ausmaß von 390 m² von derzeit „VERKEHRSFLÄCHE –

ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ in „BAULAND – GESCHÄFTSGEBIET“
gem. § 21 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl
16b/2021 vom 25. Oktober 2021 im Maßstab 1:1.000.

III. BEBAUUNG

§ 3 - Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil
dieser Verordnung bildenden RECHTSPLAN „Siemensstraße- P&S
ImmobilienverwaltungsgmbH“ vom 18. Oktober 2021, Zahl: 20-42-05, Plan-Nr. 4205-
2 im Maßstab 1:500, erfolgen.

§ 4 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt bei offener Bauweise 500 m²,
bei halboffener Bauweise 350 m².
- (2) Die festgelegte Mindestgrundstücksgröße gilt nicht für Baugrundstücke auf
denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche
öffentlichen Interessen dienen, wie z. B. Objekte oder Anlagen der
Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung,
Objekte für die Feuerwehren und Ähnliches.

§ 5 - Begrenzung der Baugrundstücke

Die Begrenzung der Baugrundstücke (Planungsgebiet) ist in der zeichnerischen
Darstellung (§ 3) festgelegt.

§ 6 – Baulinien

- (1) Unter „Baulinien“ sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer
Gebäude errichtet werden dürfen, zu verstehen.
- (2) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) festgelegt und gelten
nur für oberirdische Bauteile.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im
Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen,
Rampen, Stiegen, Stützmauern, Parkplätze, Platzgestaltungen,
Verkehrerschließungen usw.) sowie untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile
(wie z.B. Werbepylone, Trafos, technische Einrichtungen, Überdachung
Hauszugänge und KFZ-Stellplätze, Vordächer, Verbindungsbrücken zwischen
Gebäuden, Schrankenanlagen, Schallschutzwände usw.).
- (4) Außerhalb der Baulinie ist die Errichtung von raumbildenden untergeordneten
Baulichkeiten (wie z.B. Einhausungen und Überdachungen für

Müllsammelplätze, Einhausungen und Überdachungen für Fahrradabstellplätze, Einhausungen und Überdachungen von Tiefgaragenein- und -abfahrten, Kioske, Gartengerätehäuser usw.) in eingeschossiger Bauweise möglich.

- (5) Die Errichtung von untergeordneten, nach den Vorgaben der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBl. Nr. 56/1985 i. d. F. LGBl. Nr. 48/2021 nicht abstandsrelevanten Konstruktionen (architektonische Gestaltungselemente, Sonnen- und Wetterschutzkonstruktionen usw.) sind außerhalb der Baulinie möglich.
- (6) Darüber hinaus von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind sicherheits- oder brandschutztechnische Maßnahmen, welche in Verbindung mit einem Bestandsbau ausgeführt werden, um den Anforderungen der Sicherheit und des Brandschutzes nach den neuesten Erkenntnissen der technischen Wissenschaften zu entsprechen.

§ 7 - Bauliche Ausnutzung

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung für das Planungsgebiet (§ 1) ergibt sich aus der im Abs. 4 festgelegten maximalen Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Größe des Baugrundstückes.
- (3) Bei der Berechnung der Größe der Baugrundstücke sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als „Bauland“ gewidmet sind.
- (4) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) für das Planungsgebiet (§ 1) wird mit maximal 2,1 festgelegt.

§ 8 - Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und/oder halboffene Bauweise festgelegt.
- (2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.
- (3) Halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

§ 9 - Maximale Bauhöhe, maximale Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in den Baufeldern 1 bis 4 wird mit der maximalen Attikaoberkante (=Höchsthöhe) über dem festgelegten Bezugspunkt bestimmt und ist der zeichnerischen Darstellung (§ 3) zu entnehmen.

- (2) Die Festlegung der absoluten Höhe des Bezugspunktes ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich und wird mit +/- 0,00= 492,30 m ü. A. festgelegt.
- (3) Die maximale Höhe nach Abs.1 kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Belichtungselemente, Geländerkonstruktionen, Liftüberfahrten, Rauchabzugsanlagen, Kollektoren, Dachaufstiege, Lüftungsgeräte, PV-Anlagen u. Ä.) im technisch notwendigen Ausmaß erhöht werden.
- (4) Die Anzahl der minimal und maximal zulässigen Geschoße ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich.
- (5) Der Aufbau von Konstruktionselementen zur Befestigung von Werbetafeln bzw. der Corporate Identity am oder auf dem Gebäude sowie die Errichtung von untergeordneten, nach den Vorgaben der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBl. Nr. 56/1985 i. d. F. LGBl. Nr. 48/2021, nicht abstandsrelevanten Konstruktionen (architektonische Gestaltungselemente, Sonnen- und Wetterschutzkonstruktionen usw.) sind von dieser Bestimmung nicht berührt.

§ 10 – Dachform

Für die Hauptbaukörper wird als Dachform das Flachdach festgelegt. Bei untergeordneten Baulichkeiten können andere Dachformen (z.B. Pultdächer, Satteldach) umgesetzt werden.

§ 11 – Art der Nutzung

- (1) Von der innerhalb des Planungsgebietes (§ 1) realisierten Bruttogeschoßfläche sind mindestens 85 % von Einrichtungen zu nutzen, welche dem Technologiebereich zuzuordnen sind.
Diese Einrichtungen können jedenfalls sowohl Forschung, Lehre, Entwicklung als auch Produktion umfassen. Hierzu zählen insbesondere Büros, Labore/Forschungsflächen, Konferenz-/Schulungsräume, Lehrlingswerkstätten, Kantinenbetriebe, Beherbergung, Fitnesscenter/Sportstudios oder weitere der Technologiebranche dienende Verwendungen.
- (2) Eine nicht den Erfordernissen des Abs.1 zugeordnete und im Einzelfall nicht nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraumes bestimmte Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

§ 12 – Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der Grünflächen wird mit 20% der Bruttogeschoßfläche festgelegt.
- (2) Mindestens die Hälfte der Grünflächen müssen aus begrünten Freiflächen – gewachsener Boden bestehen.

- (3) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. (1)) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

<u>Art der Fläche in m²</u>	<u>Multiplikationsfaktor</u>
Begrünte Freiflächen – gewachsener Boden	1,0
Begrünte Dächer – intensive Begrünung	0,7
Begrünte Dächer – extensive Begrünung	0,3
Begrünte Retentionsmaßnahmen	1,0
Naturnahe Teichwasserflächen	1,0
Begrünte Fassadenbereiche	0,6

- (4) Pro gepflanztem Baum (Stammumfang (Pflanzumfang) mindestens 16-18 cm) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 20 m² angerechnet werden.
- (5) Die grundsätzliche Lage der Grünflächen, insbesondere der begrüneten Freiflächen – gewachsener Boden (Abs. (2)) ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich, geringfügige Situierungsänderungen sind möglich. In diesem Bereich (Abs. (2)) ist die Errichtung von Beleuchtungskörpern ohne Grünflächenabzug möglich.

§ 13 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die Ein- und Ausfahrt ins öffentliche Straßennetz hat an der vorgegebenen Verkehrsanbindung zu erfolgen und ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze des Planungsraumes entsprechend § 14 dieser Verordnung muss nicht auf Eigengrund nachgewiesen werden. Es ist zulässig, die erforderlichen Stellplätze in einem Abstand von maximal 350 Meter Luftlinie von der Grenze des Planungsgebietes (§ 3) bereit zu stellen.

§ 14 - Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

Sofern in den §§ 4 bis 13 bzw. in der graphischen Darstellung (§ 3) nichts Anderes vorgesehen ist, gelten für dieses Planungsgebiet die Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl 20/90/14).

§ 15 - Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – K-VStR 1998, LGBl. Nr. 69/1998 i. d. F. LGBl. Nr. 80/2020 mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.

Der Bürgermeister:
Günther Albel

Stadt- und Verkehrsplanung

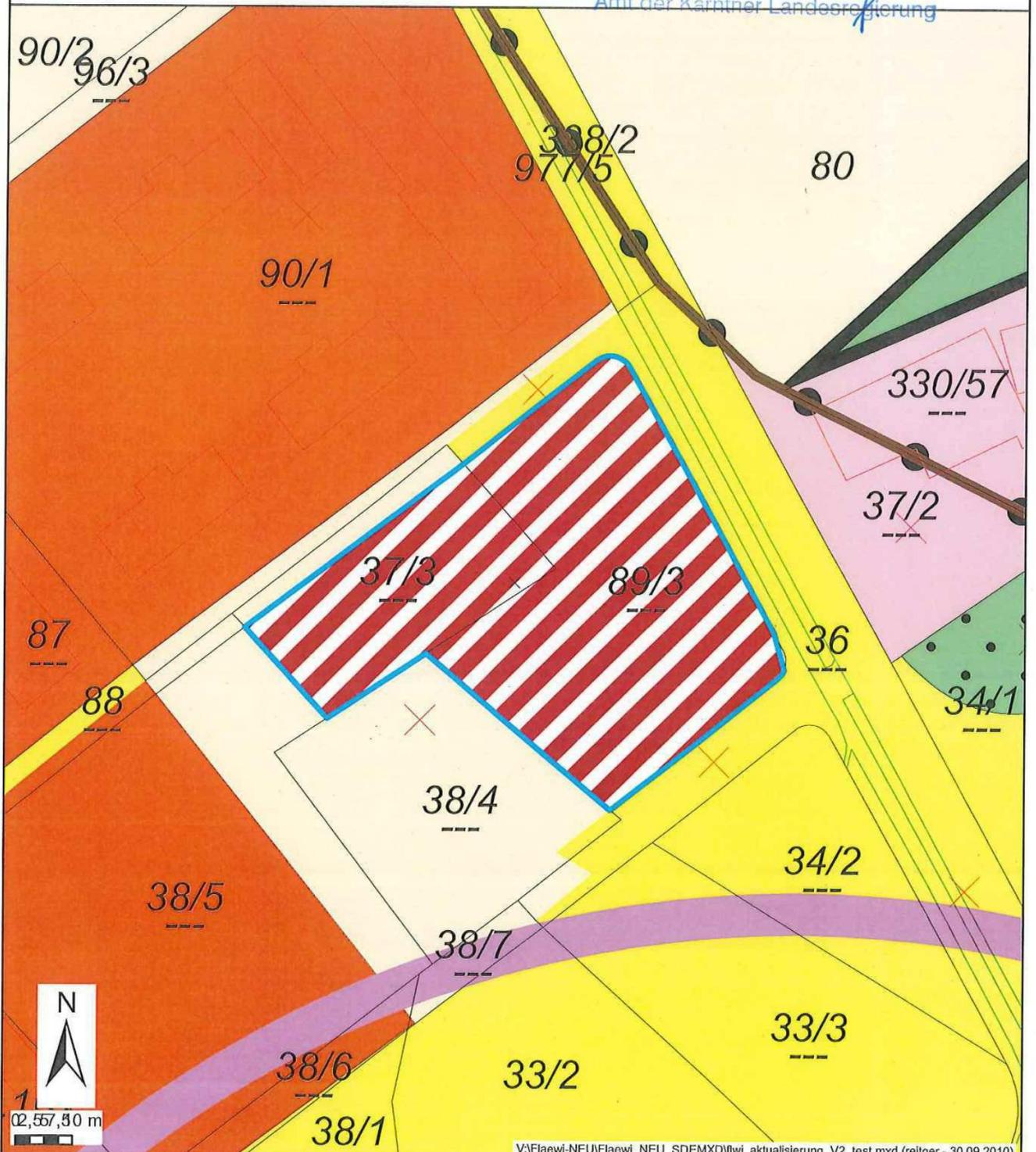
Katastralgemeinde:	75455 Völkendorf	Von Aufschließungsgebiet:	Nein
Kundmachung:	02.02.2022 - 03.03.2022	In Aufschließungsgebiet:	Nein
Gemeinderatsbeschluss:	11.03.2022	Gesamtfläche der Umwidmung m ² :	3821
Von Widmung:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland		
In Widmung:	Bauland - Geschäftsgebiet		
Grundstück(e) (Gesamtfläche m ² Umwidmungsfläche m ²):	37/3 (1293 1109), 89/3 (2712 2712)		

Genehmigt mit Bescheid vom 27. JUNI 2022

Zl. 3Ro 124-1/9-2022

Amt der Kärntner Landesregierung

Anmerkung: Magistratsakt 10/24/18



villach :stadt

Lageplan zur Flächenwidmungsplanänderung

Zahl: 16b/2021

Datum: 25.10.2021

Maßstab: 1:1.000

Stadt- und Verkehrsplanung

Werber: P & S Immobilienverwaltungs-GmbH

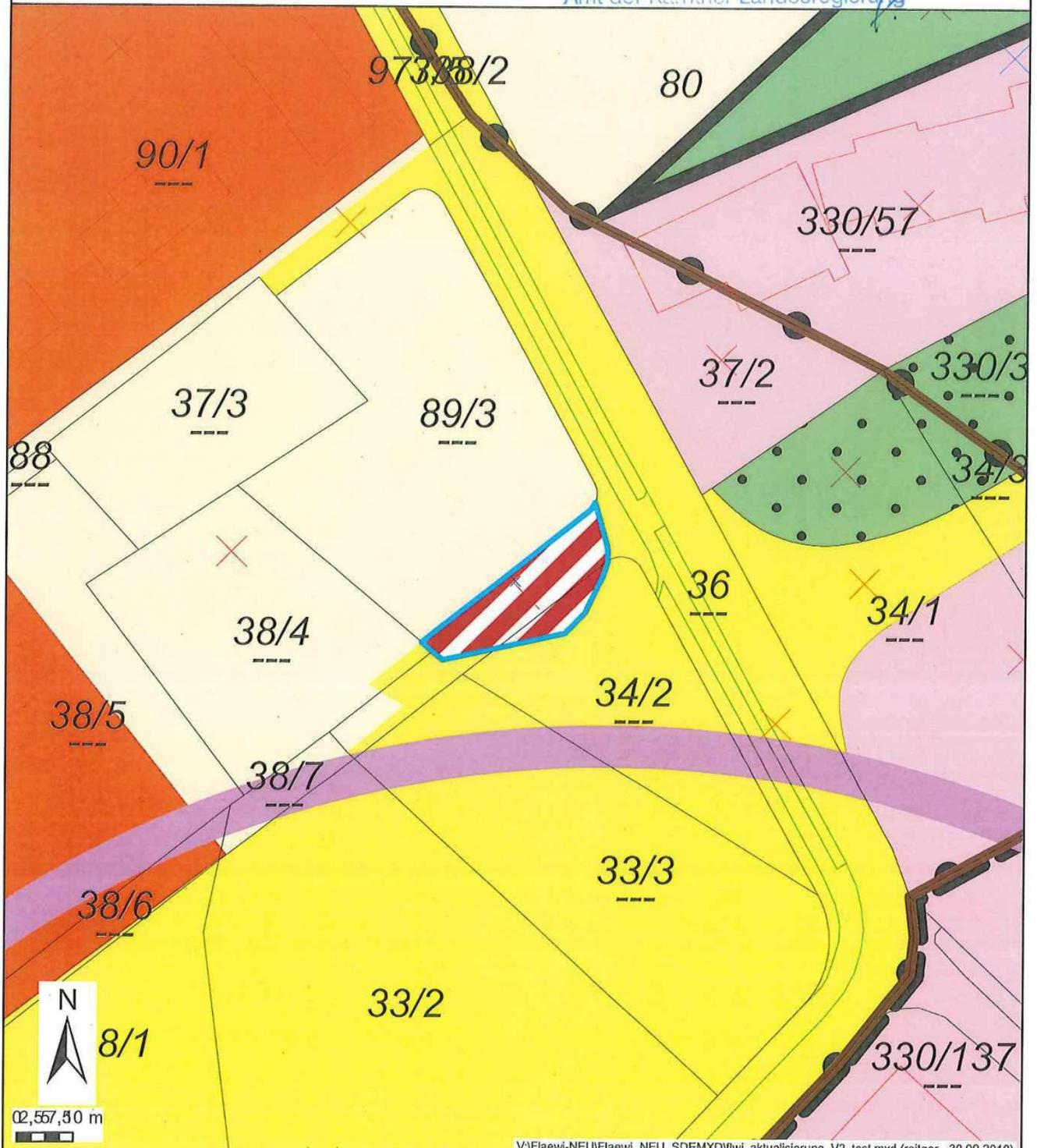
Katastralgemeinde:	75455 Völkendorf	Von Aufschließungsgebiet:	Nein
Kundmachung:	02.02.2022 - 03.03.2022	In Aufschließungsgebiet:	Nein
Gemeinderatsbeschluss:	11.03.2022	Gesamtfläche der Umwidmung m ² :	390
Von Widmung:	Verkehrsfläche - Verkehrsfläche in der Gemeinde - allgemeine Verkehrsfläche		
In Widmung:	Bauland - Geschäftsgebiet		
Grundstück(e) (Gesamtfläche m ² Umwidmungsfläche m ²):	34/2 (1282 79), 36 (5308 311)		

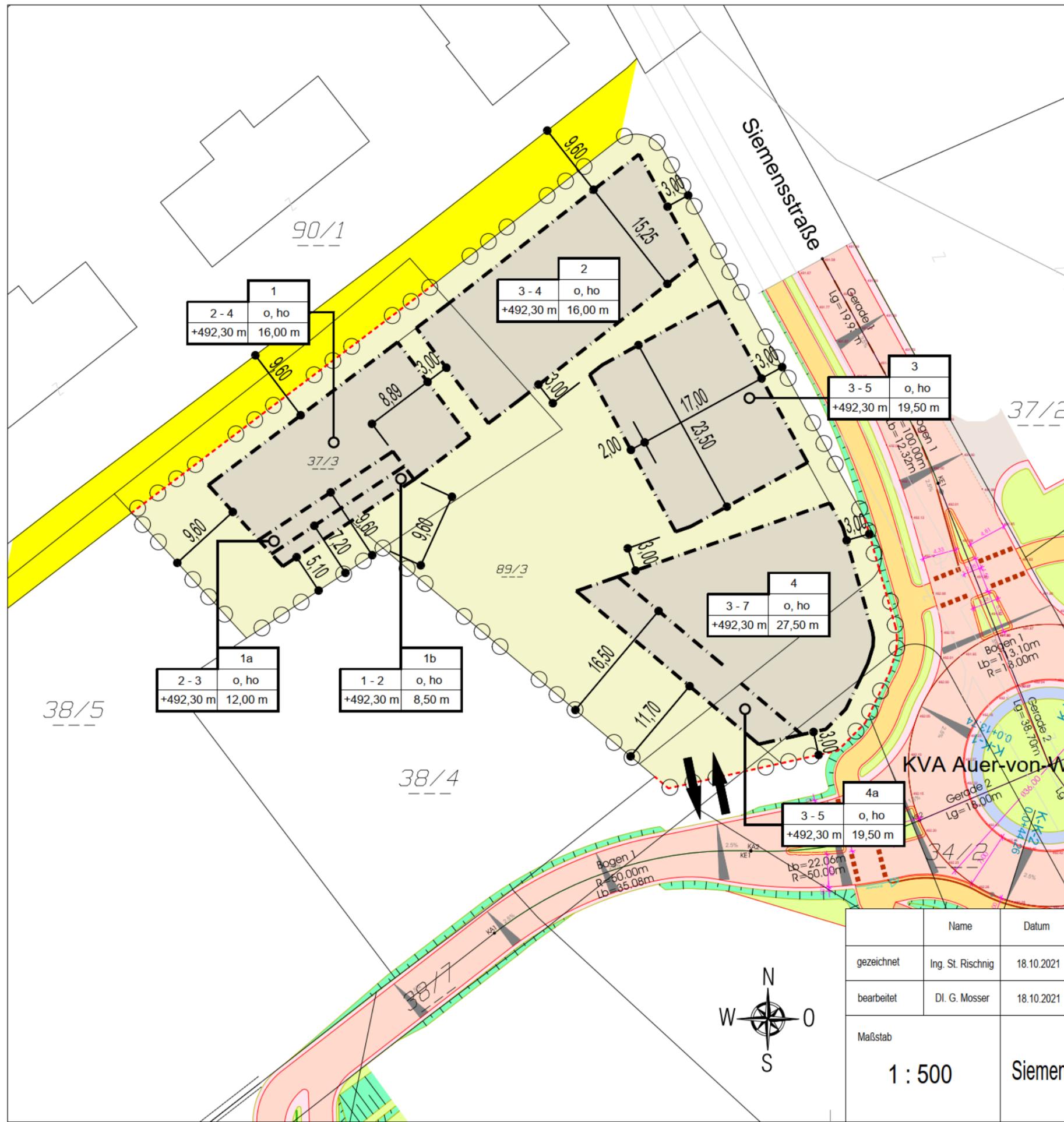
Genehmigt mit Bescheid vom 27. Jänner 2022

Zl. 3Ro- 124-1/9-2022

Amt der Kärntner Landesregierung

Anmerkung: Magistratsakt 10/24/18





BAUFELDER

1 - 4	o, ho
2 - 7	o, ho
+492,30 m	27,50 m

BEBAUUNGSWEISE (o...offene Bauweise, ho...halboffene Bauweise)

MAX. ATTIKAOBERKANTE = HÖCHSTHÖHE (bezogen auf den Bezugspunkt +/- 0,00)

BEZUGSPUNKT +/- 0,00 (bezogen auf Meereshöhe)

MIN. - UND MAX. GESCHOSSANZAHL DES HAUPTBAUKÖRPERS

- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- - - GRUNDSTÜCKSGRENZE - NEU
- ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
- ▭ BAUFELD (Gebäude sind in den Baufeldern so anzuordnen und auszuführen, dass die Anforderungen gem. §1 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBl. Nr. 56/1985 i. d. F. LGBl. Nr. 48/2021 erfüllt werden)
- FREIFLÄCHENGESTALTUNG (Grünflächen, Parkplätze, Erschließungsstraßen, Stützmauern, usw.)
- ⇄ BEREICH DER VERKEHRSANBINDUNG (Verkehrsanbindung an öffentliches Gut)
- VERKEHRSFÄCHE (öffentlich)
- GEH- UND RADWEG (öffentlich)

Vermerk Amt der Kärntner Landesregierung:
 Genehmigt mit Bescheid vom 27. Juni 2022
 Zl. 3.Ro-124-1/9-2022
 Amt der Kärntner Landesregierung

Vermerk des Gemeinderates:
 Beschluss des Gemeinderates
 in der Sitzung vom 11. März 2022

		villach		
gezeichnet	Ing. St. Rischnig		18.10.2021	geprüft
bearbeitet	DI. G. Mosser	18.10.2021	gefertigt	
Maßstab		RECHTSPLAN Siemensstraße- P&S Immobilienverwaltungs GmbH 20-42-05	Plan Nr.	4205-2
1 : 500			Ers. für	
			Ers. durch	



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des
Ausdrucks finden Sie unter <https://www.e.villach.at/Amtssignatur>