

## **Erstellung eines Teilbebauungsplanes „Fachberufsschule Villach, Tiroler Straße“**

# **V e r o r d n u n g**

**des Gemeinderates der Stadt Villach vom 28. Juni 2023, mit der ein Teilbebauungsplan für die Grundstücke 1368/6 und .605, alle KG 75441 St. Martin, erlassen wird.**

Gemäß den Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

## **I. ALLGEMEINES**

### **§ 1 - Planungsgebiet**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 1368/6 und .605, alle KG 75441 St. Martin.
- (2) Das Planungsgebiet mit den Grundstücke 1368/6 und .605, alle KG 75441 St. Martin, hat ein Ausmaß von 15938 m<sup>2</sup>.

## **II. BEBAUUNG**

### **§ 2 - Bebauungsbedingungen**

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden RECHTSPLAN „Fachberufsschule Villach - Tiroler Straße“ vom 04.01.2023, Zahl: 20-30-05, Plan-Nr. 3005-1, im Maßstab 1:500, erfolgen.

### **§ 3 - Begrenzung der Baugrundstücke**

Die Begrenzung der Baugrundstücke (Planungsgebiet) ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) festgelegt.

### **§ 4 - Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 500 m<sup>2</sup>.
- (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- Baulinien**

- (1) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) 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, Verkehrserschließungen usw.) sowie nicht raumbildende untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile (wie z.B. Werbepylone, Trafos, Schallschutzmaßnahmen, Überdachung Anlieferungsbereiche, Überdachung KFZ-Stellplätze, Vordächer, 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, Tiefgaragenaufgänge, Gartengerätehäusern usw.) in eingeschossiger Bauweise möglich.
- (5) Darüber hinaus von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind sicherheits- oder brandschutztechnische sowie Lärmschutzmaßnahmen, welche in Verbindung mit einem Bestandsbau ausgeführt werden, um den Anforderungen der Sicherheit und des Brand- bzw. Lärmschutzes nach den neuesten Erkenntnissen der technischen Wissenschaften zu entsprechen.

## **§ 6 - 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 Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (3) Bei der Berechnung der Größe der Baugrundstücke sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als „Bauland“ gewidmet sind.
- (4) Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) für das Planungsgebiet (§1) wird mit 1,5 festgelegt.

## **§ 7 - Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene, halboffene und geschlossene Bauweise festgelegt. Bauweise festgelegt.
- (2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996, LGBl. Nr. 62/1996 i. d. F. LGBl. Nr. 77/2022, und die Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 i. d. F. LGBl. Nr. 77/2022, nicht Ausnahmen hiervon zulassen.
- (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.

Halboffen kann gebaut werden, wenn

- an einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude bzw. ein unmittelbar angebaute Gebäudeteil besteht

oder

- übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut errichtet werden sollen. Der angebaute Anteil am Nachbarobjekt muss mindestens 75% der Länge beider Objekte aufweisen und in gleicher Geschossanzahl angebaut werden.

- (4) Geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen, unmittelbar angebaut errichtet werden.

Geschlossen kann gebaut werden, wenn:

- übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude oder Gebäudeteile, an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden sollen. Der angebaute Anteil am Nachbarobjekt muss mindestens 75% der Länge beider Objekte aufweisen und in gleicher Geschoßanzahl angebaut werden. Unter Einhaltung der Bestimmungen des § 8, welche die maximal zulässige Bauhöhe festlegen, ist die Erhöhung um ein Geschoß sowie die Herabsetzung um ein Geschoß zulässig;

oder

- an mindestens zwei Baugrundstücksgrenzen, bereits unmittelbar angebaute Gebäude oder Gebäudeteile bestehen, wobei die durchschnittliche Geschoßanzahl der bestehenden Gebäude oder Gebäudeteile zu ermitteln ist. Die durchschnittliche Geschoßanzahl kann auf das nächste Vollgeschoß erhöht oder herabgesetzt werden. Der so ermittelte Wert ergibt die ausnutzbare Geschoßanzahl des anzubauenden Objektes bzw. der anzubauenden Objekte.
- (5) Mehrere Grundstücke gelten für diese Festlegung der Bebauungsweise als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

## **§ 8 - Maximale Bauhöhe**

- (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 (§ 2) zu entnehmen.
- (2) Die Festlegung der absoluten Höhe des Bezugspunktes ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich, wird mit +/- 0,00= 515,63m ü. A. festgelegt.
- (3) Die maximale Höhe nach Abs.1 kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Lüftungsanlagen, Belichtungselemente, Geländerkonstruktionen, Liftüberfahrten, Aufbauten für Dachaustritte, Rauchabzugsanlagen, Lärmschutzverkleidungen, Kollektoren u.Ä.) im technisch notwendigen Ausmaß erhöht werden.

## § 9 – Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Planungsgebiet (§ 1) zu schaffenden und zu erhaltenden Grünflächen wird mit 25 % der Fläche des Baugrundstückes 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 m<sup>2</sup></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
Trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen	0,3

- (4) Pro gepflanztem Baum (Stammumfang (Pflanzumfang) mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 20 m<sup>2</sup> angerechnet werden.
- (5) Die Bepflanzung hat fachgerecht mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen zu erfolgen.

## § 10 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die Verkehrsanbindung ans öffentliche Straßennetz erfolgt über die bestehende Gemeindestraßen Tiroler Straße im Norden und über die Scholzstraße im Süden des Planungsgebietes und ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken des Planungsgebietes (§1) entsprechend § 11 dieser Verordnung nachzuweisen.

## § 11 - Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

Sofern in den §§ 3 bis 10 bzw. in der graphischen Darstellung (§ 2) 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).

## **§ 12 - Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – K-VStR 1998, LGBl. Nr. 69/1998 i. d. F. LGBl. Nr. 11/2023, mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.



Vermerk des Gemeinderates:  
 Beschluss des Gemeinderates  
 in der Sitzung vom 28. Juni 2023



**LEGENDE:**

1-4 0,7m, 2  
 1515,63 m 15,00 m  
 BEBAUUNGSWEISE (s. „offene Bauweise“  
 (s. „geschlossene Bauweise“  
 (s. „halboffene Bauweise“)  
 MAX. ATTKNADEPHANTE = HÖCHSTHÖHE  
 (bezogen auf den Bezugspunkt +/- 0,00)  
 BEZUGSPUNKT +/- 0,00 (bezogen auf Meereshöhe)  
 BAUFELDER  
 GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN  
 BEBAUUNGSBEDINGUNGEN BZW. BEBAUUNGSBEREICHEN

+515,63 Höhenbezugspunkt über Adria  
 BAULINIE  
 GRUNDSTÜCKSGRENZE  
 GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES  
 ZU- UND ABFAHRT TIEFGARAGE

BAUFELD (Gebäude sind in den Baufeldern so anzuordnen,  
 dass die Abstandflächen zueinander und zu Bestandsobjekten  
 i. K-BV eingehalten werden !!)  
 FREIFLÄCHENGESTALTUNG (Parkplätze,  
 Erschließungsstraßen, Stützmauern, usw.)  
 BESTANDSOBJEKTE  
 GRÜNFLÄCHE

Name	Geburt	<b>villich</b>	Name	Datum
gewählt	04.04.19	08.01.2023	privat	
berufen	01.01.2022	04.01.2023	privat	
Materie	<b>RECHTSPLAN</b>			Plan-Nr.
ohne Maßstab	Fachberufsschule Villach - Tiroler Straße			3005-1
	Zahl: 20-30-05			Eintr.
				Eintr. nach



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>