

Verordnung / Erläuterungen

Stadtplanung
9500 Villach, Rathaus, Rathausplatz 1

T +43 42 42 / 205-4200
E planung@villach.at
W villach.at | welcome2villach.at

Unsere Zahl: 20-44-04

Villach, 02. Oktober 2024

Erstellung eines Teilbebauungsplanes „Sozialer Wohnbau – Maria Gail“

Die Stadt Villach hat für eine Teilfläche des Grundstückes 770, KG 75429 Maria Gail, folgenden Teilbebauungsplanentwurf ausgearbeitet:

V e r o r d n u n g

**des Gemeinderates der Stadt Villach vom, mit der ein
Teilbebauungsplan für eine Teilfläche des Grundstückes 770, KG 75429 Maria
Gail, 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 eine Teilfläche des Grundstückes 770, KG 75429 Maria Gail.
- (2) Das Planungsgebiet mit der Teilfläche des Grundstückes 770, KG 75429 Maria Gail, hat ein Ausmaß von 2.813 m².

II. BEBAUUNG

§ 2 – Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden RECHTSPLAN „Sozialer Wohnbau – Maria Gail“ vom 02. Oktober 2024, Zahl: 20-44-04, Plan-Nr. 4404-1, 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:

- a) bei offener Bauweise 500 m²
- b) bei halboffener Bauweise 350 m²
- c) bei geschlossener Bauweise 250 m²

(2) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben dienen und im Zuge des Bauvorhabens die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

(3) 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 und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

(2) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) festgelegt und gelten nur für oberirdische Bauteile.

(3) Gebäude sind innerhalb der Baufelder so anzuordnen und auszuführen, dass die Anforderungen gem. §1 und § 4 ff. der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBl. Nr. 56/1985 i.d.F. LGBl. Nr. 77/2022 erfüllt werden.

- (4) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Verkehrserschließungen, Parkplätze, Einfriedungen, Grünflächengestaltungen usw.), Tiefgaragenbe- und -entlüftungen, sowie nicht raumbildende untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile (wie z.B. Werbepylone, Trafos, Schallschutzmaßnahmen, Überdachung von Hauszugänge und Anlieferungsbereiche, Überdachung KFZ-Stellplätze, Balkon- und Terrassenkonstruktionen, Vordächer, usw.).
- (5) 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.
- (6) Darüber hinaus von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind sicherheits- oder brandschutztechnische sowie Lärmschutzmaßnahmen sowie Energieeffizienz-Anlagen (wie z. B. für Photovoltaik), um den Anforderungen der Sicherheit und des Brand- bzw. Lärmschutzes sowie der Energieeffizienz nach den neuesten Erkenntnissen der technischen Wissenschaften zu entsprechen. Dasselbe gilt für Aufbauten von Fassadenbegrünungen.

§ 6 - Bauliche Ausnutzung

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung für das Planungsgebiet (§ 1) ergibt sich aus der im Abs. 3 festgelegten maximale Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (3) Die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) für das Planungsgebiet (§1) wird mit 0,8 festgelegt.
- (4) Bei der Berechnung der Größe der Baugrundstücke sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als „Bauland“ gewidmet sind.
- (5) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien, Terrassen, Stellplatzflächen oder Flächen, die von mind. 4 Umfassungsflächen umschlossen sind, sind in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. Oberirdische Lichthöfe und oberirdische Lichtschächte sind einzurechnen.

(6) Keller-, Unter- und Tiefgeschosse, sowie sonstige unterirdische Bauteile, sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.

(7) In die GFZ einzurechnen sind:

1. Garagen;
2. Nebengebäude;
3. Wintergärten;
4. Laubengänge;
5. überdachte Hauszugänge (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion);
6. Flugdächer und Carports, welche auf 2 Seiten ganz oder teilweise geschlossen sind;
7. außenliegende Vertikalerschließungen
8. überbaute Flächen, welche als KFZ-Abstellflächen genutzt werden.

(8) In die GFZ nicht einzurechnen sind:

1. 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;
2. Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten und – abfahrten;
3. Überdachungen bzw. Einhausungen von Müllsammel- und Fahrradabstellplätze;
4. Balkon- und Terrassenüberdachungen;
5. nicht raumbildende, auskragende Eingangsüberdachungen und Vordächer;
6. Außen- oder teilweise außenliegenden Aufzügen, welche nachträglich errichtet werden;
7. Flugdächer und Carports mit 3 gänzlich offenen Seiten;

§ 7 - Bebauungsweise

(1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

(2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.

§ 8 – Maximale Geschoßanzahl, maximale Bauhöhe

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit der maximalen Bauhöhe über dem Bezugspunkt $\pm 0,00$ festgelegt und ist, sowie die maximal zulässige Geschoßanzahl, der zeichnerischen Darstellung (§ 2) zu entnehmen.
- (2) Der Bezugspunkt $\pm 0,00$ für die maximale Gebäudehöhe wird mit 509,30 m.ü.A festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich.
- (3) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.
- (4) Die maximale Bauhöhe nach Abs. 1 kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Lüftungsanlagen, Belichtungselemente, Liftüberfahrten, Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen, Rauchabzugsanlagen, Lärmschutzverkleidungen, Kollektoren u.Ä.) erhöht werden, sofern sie innerhalb einer ideellen umhüllenden 45°-Linie, gemessen von Attikaoberkante, positioniert werden. Die Erhöhung für Lifttürme und Vertikalerschließungen ist von der Rückversetzung ausgenommen.

§ 9 – Dachform

- (1) Für die Hauptbaukörper wird als Dachform das Flachdach festgelegt. Bei baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung beziehungsweise bei raumbildenden untergeordneten Baulichkeiten können andere Dachformen (z.B. Pultdächer) umgesetzt werden.
- (2) Dächer von Hauptbaukörpern müssen von der Statik und in der Ausgestaltung so ausgelegt werden, dass eine Belastung durch - oder Nachrüsten mit - Photovoltaikanlagen oder Solarthermie möglich ist.

§ 10 – Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Planungsgebiet (§ 1) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird mit 30 % der Fläche des Baugrundstückes festgelegt.
- (2) Mindestens die Hälfte der erforderlichen Grünflächen muss aus begrüntem Freiflächen – gewachsener Boden bestehen bzw. bei begrüntem Kellergeschoßen/Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung von 100 cm aufweisen.
- (3) Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.

- (4) Grünflächen sollten möglichst zusammenhängen in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze und Grünstreifen unter 2 m Breite und einer Fläche von weniger als 4 m² sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen. Grünbereiche von Kinderspielplätzen können bei der Berechnung der Grünflächen angerechnet werden.
- (5) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 1) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

<u>Multiplikationsfaktor</u>	<u>Art der Fläche in m²</u>
1,0	begrünte Freifläche – gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung mit mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung);
0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung);
1,0	begrünte Retentionsmaßnahmen
1,0	naturnahe Teichwasserflächen
0,6	begrünte Fassadenbereiche – tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam;
0,3	trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam.

Werden begrünte Dächer zusätzlich mit Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie ausgestattet, kann der Multiplikationsfaktor ohne Abminderung angerechnet werden, wenn die Bepflanzung nachweislich fachgerecht hinsichtlich der besonderen Standortherausforderungen ausgewählt wird.

- (6) Pro gepflanztem Baum (Stammumfang/Pflanzumfang mit mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m² angerechnet werden.

§ 11 – Bepflanzungsgebot

- (1) Schaffung von Grünanlagen:

- a) Im Planungsgebiet (§1) sind mindestens im Ausmaß lt. § 10 Grünflächen zu schaffen.
 - b) Die grundsätzliche Lage der Grünflächen, insbesondere der begrünten Freiflächen- gewachsener Boden (§ 10 Abs. 2), ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) dargestellt, geringfügige Situierungsänderungen sind möglich.
 - c) Im Planungsgebiet (§ 1) sind im Mindestausmaß der zeichnerischen Darstellung (§ 2) hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Positionierung der Bäume kann projektbezogen geringfügig adaptiert werden.
 - d) Die Bepflanzung hat fachgerecht mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen zu erfolgen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf eine ansprechende Gesamteingrünung zu legen.
 - e) Auf ausgewiesenen Parkplatzflächen ist je 8 angefangener oberirdischer PKW-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit großkronigem Wuchs (ortstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen.
- (2) Wird im Bereich unter einem Freiparkplatz ein Tiefgeschoß (Tiefgarage) errichtet und ist eine Baumpflanzung daher technisch nicht möglich, so sind die erforderlichen Bäume als Ersatzmaßnahme am Baugrundstück zu pflanzen.

§ 12 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze des Planungsraumes ist im Ausmaß der Bestimmungen des § 7 i. V. m. Anhang 4 Textlicher Bebauungsplan der Stadt Villach 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl 20/29/23, siehe Anlage 1 nachzuweisen.
- (3) Die Stellplätze sind auf dem Grundstück des Planungsgebietes (§ 1) nachzuweisen. Mindestens die Hälfte der geforderten Stellplätze sind in Hoch- oder Tiefgaragen vorzusehen.

- (4) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

§ 13 – Art der Nutzung

Der Planungsraum ist für die Errichtung einer Wohnanlage für den förderbaren Wohnbau und der Nutzung Wohnen zur Deckung des dauernden Wohnbedarfes bestimmt.

§ 14 – Lärmschutz

- (1) Für die geplante Bebauung ist ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5, Kapitel 2.2.3 (maßgeblicher Außenlärmpegel 55 dB in der Nacht) nachzuweisen.
- (2) Die geplanten Gebäude sind, wie die westlich angrenzenden Objekte, nur Ost – West ausgerichtet zu planen und zu errichten.

§ 15 - Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

Sofern in den §§ 3 bis 14 bzw. in der graphischen Darstellung (§ 3) nichts Anderes vorgesehen ist, gelten für dieses Planungsgebiet die Definitionen und Inhalte der Bestimmungen § 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken, § 4 Bauweise, § 5 Geschoßanzahl und Bauhöhe, § 6 Baulinien, § 7 Ausmaß von Verkehrsflächen und § 9 Grünflächen laut Anlage 1 - Textlicher Bebauungsplan 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Beschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23).

§ 15 – Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – K-VStR 1998, LGBl. Nr. 69/1998 i. d. F. LGBl. Nr. 78/2023, mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.

Erläuterungen

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage zur Erstellung eines Teilbebauungsplanes 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:

- (1) 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;
- (2) 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;
- (3) für Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau vorgesehen sind.

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 für den Beschluss über den Teilbebauungsplan gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den generellen Bebauungsplan, §51 Abs. 1 bis 9 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021 sinngemäß.

2 ZIELSETZUNGEN

Mit dem Teilebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse daneben darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für die vorhandenen architektonischen Entwürfe mit hoher Gestaltungsqualität geschaffen werden und so eine möglichst schonende Eingliederung der Projekte in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann.

Der gegenständliche Teilbebauungsplan wird notwendig, um das Vorhaben der Errichtung einer Wohnanlage für den förderbaren Wohnbau im Stadtteil Maria Gail zu ermöglichen.

Maria Gail liegt im Südosten des Villach Stadtgebiets und bildet aufgrund der Lage südlich des Gailflusses sowohl eine naturräumlich hohe Aufenthaltsqualität, bietet aufgrund der zentralen Lage aber auch eine rasche Erreichbarkeit sowohl im Verhältnis zur Villach Innenstadt, als auch überregional durch die A2-

Anschlussstelle „Villach Faaker See“. Der Planungsraum weist dadurch eine besondere Lagegunst als Wohnstandort auf.

Für das gegenständliche Planungsgebiet ist parallel ein Umwidmungsverfahren eingeleitet, in welchem für das betroffene Grundstück als zukünftige Flächenwidmung die Widmungskategorien „Bauland – Wohngebiet – Vorbehaltsfläche Sozialer Wohnbau“ vorgesehen ist.

Im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, § 48 Abs. (2) lit. 6, ist wie folgt vorgesehen:

Für Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau vorgesehen sind, ist ein Teilbebauungsplan zu erlassen.

Das für die Ausarbeitung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes basisbildende Projekt ging als Siegerprojekt eines internen, vom Antragsteller durchgeführten Architekturwettbewerbes, hervor.

3 ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTLEGUNGEN DER VERORDNUNG

Zu § 6:

die maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) im Baulandwohngebiet beträgt bei offener Bauweise 0,8.

Dieser Wert entspricht den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplan 2014 der Stadt Villach → *Bei Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschößfläche mit mehr als 1.600 m², die als planerische oder organisatorische oder Bebauungseinheit gelten, inklusive allfälliger Bestandbauten oder bei Bauvorhaben mit insgesamt mehr als 16 Wohn- und/oder Büro- und/oder Geschäftseinheiten ist die Anhebung der in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte für Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kurgebiet bei offener oder halboffener Bauweise auf eine GFZ von max. 0,8 möglich, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird.*

Zu § 8:

Die maximal zulässige Geschößanzahl wird mit maximal 3 Geschößen festgelegt und entspricht im Wesentlichen dem vorhandenen Ortsbild.

Bei der westlich angrenzenden Bebauung handelt es sich um eine straßenbegleitende Mehrfamilienwohnhausbebauung mit 3,5 Geschößen, die nördlich bzw. nordöstlich angrenzende Bebauung ist von Einfamilienwohnhäusern in maximal 2 bis 2,5 geschößiger Ausführung geprägt.

Der Höhenbezugspunkt +/- 0,00 entspricht dem mittleren Niveauverlauf der bestehenden östlichen Straße (Paul-Jobst-Weg).

Zu § 10:

Der natürlich gewachsene Boden ist eine ungemein wertvolle Ressource. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass zumindest ein Teil der geforderten Grünfläche mit direktem Kontakt zum gewachsenen Boden erhalten bleibt bzw. auszubilden ist.

Zu § 11:

Mit der Festlegung des Bepflanzungsgebotes und den jedenfalls zu begründenden Flächen soll sichergestellt werden, dass die Gesamteingrünung, gemäß dem Projektentwurf umgesetzt wird.

Zu § 13:

Die Nutzung für förderbares Wohnen ist durch die im Flächenwidmungsplan verordnete Widmung „Bauland – Wohngebiet – Vorbehaltsfläche Sozialer Wohnbau“ festgelegt bzw. im Sinne einer widmungsgemäßen Bebauung auch erwünscht.

Zu §14:

Hier wurden die vom Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination, als Grundlage für die Umwidmung in Bauland, geforderten Maßnahmen, aufgenommen.

Zu § 15:

Hier soll klargestellt werden, dass hinsichtlich einzelner Regelungen die Definitionen und Inhalte der Bestimmungen des als Anlage 1 einen Teil der Verordnung bildenden Textlichen Bebauungsplanes 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Beschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23) heranzuziehen sind. Damit ist der Intention der Zusammenfassung aller relevanten Vorgaben in einer Rechtsgrundlage Rechnung getragen.

4 BESTANDSAUFNAHME

4.1 Planungsraum

Der Planungsraum liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Villach, im südwestlichen Bereich des Stadtteils Maria Gail, nördlich der A2 Südautobahn.

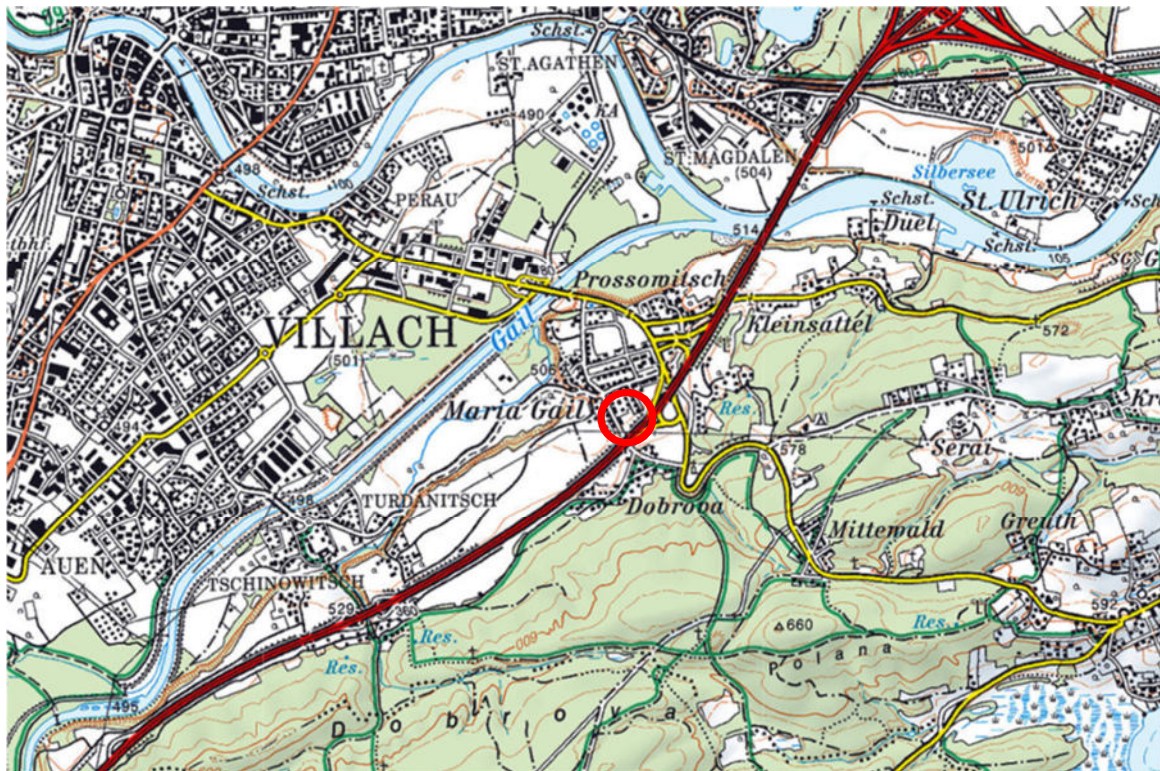


Abbildung 1: Verortung Planungsraum, ohne Maßstab (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum liegt im Bereich der Straßenzüge Paul-Jobst-Weg im Osten, der A2 Südautobahn im Süden und der Anton-Tuder-Straße im Westen.

4.2 Nutzung

Das Areal stellt derzeit eine vollständig unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) dar. Das Terrain steigt um ca. 3,0 m Richtung Süden an. Im Norden bzw. Nordosten schließen bestehende Einfamilienhäuser, im Westen Geschosswohnbauten, im Süden getrennt durch einen Grünlandstreifen die A2 Südautobahn und im Osten getrennt durch eine Gemeindestraße eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche an.

Der Planungsraum umfasst eine Fläche von 2.813 m².



Abbildung 2: Luftbild mit Planungsraum, ohne Maßstab (Quelle: WebOffice, Stadt Villach)

4.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Anton-Tuder-Straße und in weiterer Folge vom Süden aus über den Paul-Jobst-Weg.

Öffentlich ist der Bereich über die Bushaltestelle „Dobrova“ angeschlossen, welche südöstlich an der B 84 situiert ist. Die Haltestelle ist über einen Gehweg im Bereich der Anton-Tuder-Straße erreichbar.

Der Radweg R1B-Faakerseeweg befindet sich direkt westlich des Planungsgebietes.

4.4 Nutzungseinschränkungen

4.4.1 Boden

In der Darstellung der Bodenfunktionsbewertung wird für den gesamten Teil des Planungsraumes die Kategorie „Boden mit besonderer Bedeutung“ aufgrund der Regler – und Produktionsfunktion ausgewiesen.



Abbildung 3: Bodenfunktionsbewertung, ohne Maßstab (Quelle:KAGIS)

Bodenfunktionsbewertung

Böden mit besonderer Bedeutung

- ohne besondere Bedeutung
- wegen Standortfunktion
- wegen Produktionsfunktion
- wegen Standort- und Produktionsfunktion
- wegen Reglerfunktion
- wegen Regler- und Standortfunktion
- wegen Regler- und Produktionsfunktion

4.4.2 Wasser

Für den gegenständliche Planungsraum sind keinerlei Gefahrenzonen durch Hochwasser (sowohl WLV als auch BVW) ausgewiesen. Mit Oberflächenwasser ist bei starken Niederschlägen durch Staueffekte im nordwestlichen Bereich des Arealen rechnen.



Abbildung 4: Gefährdung durch Oberflächenwasser im Planungsraum , ohne Maßstab (Quelle: KAGIS)

Gefährdungskategorien

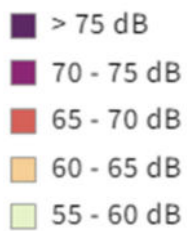
- mäßig
- hoch
- sehr hoch

4.4.3 Lärm

Der Planungsraum grenzt im Süden in einem Abstand von ca. 40 m an die A2 Südautobahn. Die entlang der Autobahn verlaufende Lärmschutzwand führt in diesem Bereich zu einer Reduktion der Emissionen. Im südlichen Teil des Planungsraumes sind daher Lärmbelastungen im Tagesmittel von bis zu 65 dB zu erwarten. Nach Norden verringern sich die Emissionen auf maximal bis 60 dB.



Abbildung 5: Lärmbelastung im Planungsraum durch Straßenverkehr in 4m Höhe, ohne Maßstab
(Quelle: lärminfo.at)



5 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 27. Februar 2002 i. d. F. des Beschlusses vom 28. April 2023) ist für den gegenständlichen Bereich das Planungsziel „vorwiegend Wohnnutzung“ festgelegt.

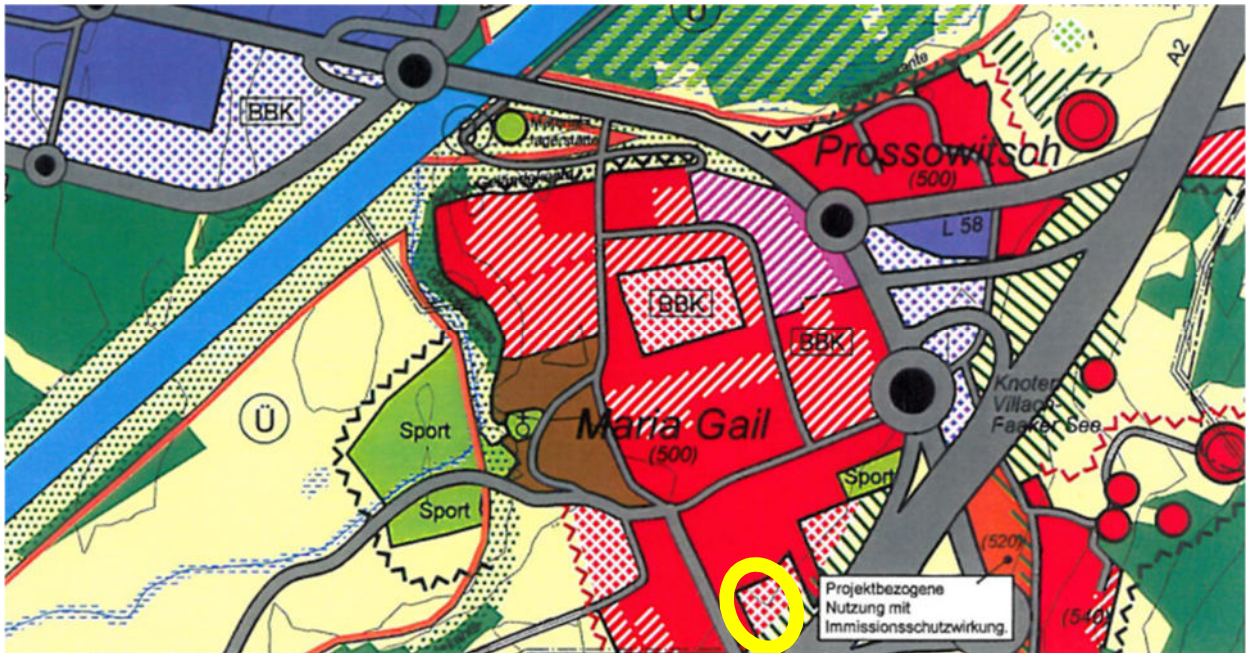


Abbildung 6: Auszug Örtliches Entwicklungskonzept Stadt Villach 2002, ohne Maßstab
(Quelle: Stadtplanung Villach)

Die Charakteristik des Teilraumes Maria Gail wird im Örtlichen Entwicklungskonzept folgend beschrieben:

„Von der Kirche mit Friedhof und vorgelagertem Dorfplatz aus entstand ein Bauerndorf. Dieser Charakter hat sich, mit Ausnahme weniger Neubauten, bis heute durchaus noch erhalten.

Vom Dorfkern ausgehend entwickelte sich das heutige Dorf in Richtung Osten, wobei es zu sehr großzügigen Baulanderweiterungen kam, die erst jetzt langsam konsumiert werden.“

Im Themenbereich Siedlungsentwicklung werden für den Teilraum daher folgende Ziele und Maßnahmen festgelegt:

- *Die Siedlungsbereiche verfügen über ausreichend Baulandreserven (sowohl kurzfristig als auch langfristig).*
- *Erweiterungen der bestehenden Siedlungsgrenzen sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse nur sehr eingeschränkt möglich. Die Siedlungsgrenzen sind aufgrund des Verlaufes der bestehenden Verkehrsflächen größtenteils vorbestimmt.*
- *Bei zukünftiger Bautätigkeit sollte die Blickbeziehung zur Kirche berücksichtigt werden.*

5.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach ist das gegenständliche Planungsgebiet als „Günland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ verordnet.

In einem separaten Verfahren ist bereits eine Umwidmung beantragt, sodass die Ausgangswidmung für die Erstellung dieses Teilbebauungsplanes „Bauland – Wohngebiet – Vorbehaltsfläche Sozialer Wohnbau“ ist (siehe Abb. 8).

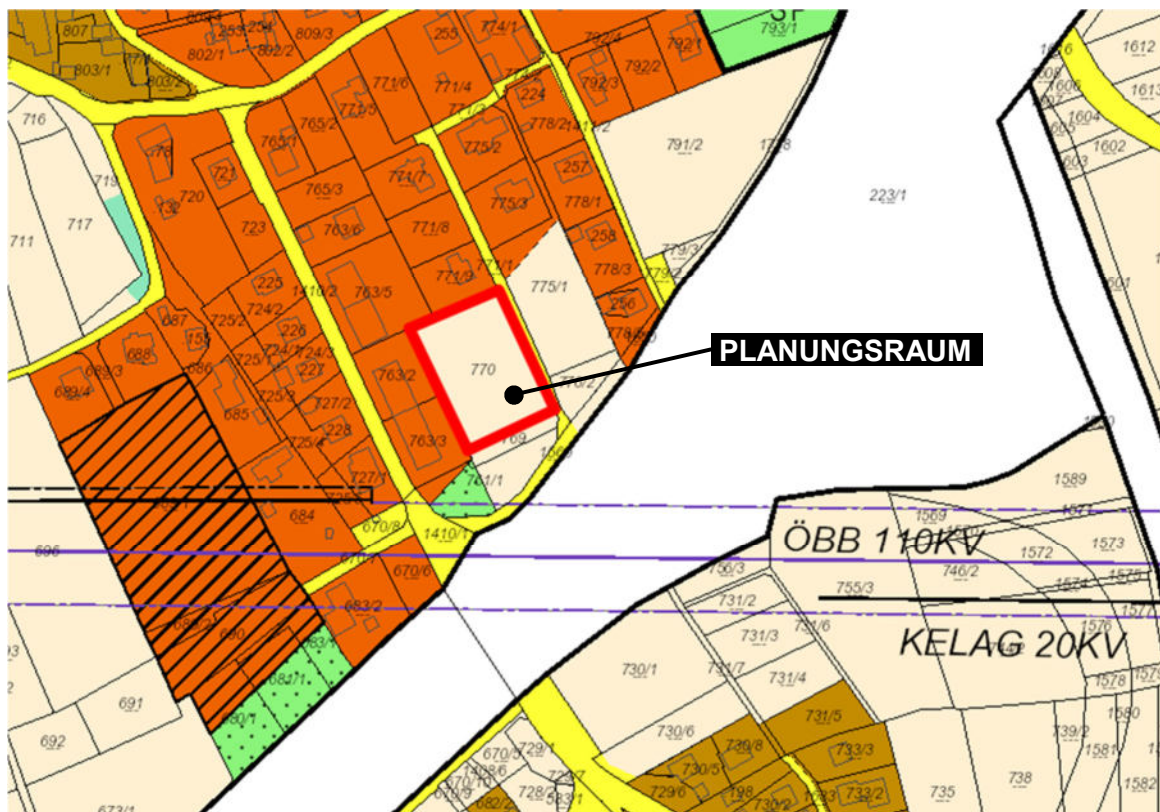


Abbildung 7: Auszug Flächenwidmungsplan der Stadt Villach, ohne Maßstab (Quelle: WebOffice, Stadt Villach)

Im Westen und Norden grenzt die Widmung „Bauland – Wohngebiet“ im Süden die Widmung „Günland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ und im Osten die Widmung „Verkehrsfläche – Verkehrsfläche in der Gemeinde – allgemeine Verkehrsfläche“ an das Planungsgebiet an.

Östlich des Paul-Jobst-Weges, im Osten des Planungsgebietes, schließt eine als „Günland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ gewidmete Fläche an.

Es wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, welches den örtlichen Siedlungsbestand weiterführt, einen hohen Wohnkomfort und ansprechende Freiräume für die zukünftigen Bewohner schafft.

6.2 Städtebauliche Idee

Die städtebauliche Idee bzw. der Entwurfsansatz ist geprägt durch zwei Ost - West orientierte Baukörper mit einer effizienten zentralen Erschließungsachse und jeweils einem Stiegenhaus inkl. Aufzug.

Der Ansatz mit zwei Baukörpern und einer im Erscheinungsbild differenzierten Erschließungsachse gibt den Volumina eine maßstäbliche Proportion und bildet einen Übergang zwischen den Bestandswohnbauten im Westen und der dörflich strukturierten Umgebung im Nordosten. Durch die ost-west orientierte Ausrichtung profitiert jede Wohnung von einem uneingeschränkten Ausblick und privaten Terrassen und Balkonen. Durch das Versetzen der beiden Baukörper entsteht eine optimale Belichtungsqualität der einzelnen Wohnungen, sowie eine Vergrößerung des gemeinsamen Außenbereiches. Zwischen den beiden neuen Gebäuden Haus A und Haus B entsteht somit ein halböffentlicher Freibereich mit unterschiedlichen Nutzungen. Ein Vorschlag eines klar gegliederten, schlüssigen, maßstäblichen sowie inhaltlich spannenden Konzeptes, welches von Effizienz und menschlichen Grundbedürfnissen geprägt ist.

6.3 Zufahrt | Erschließung

Einen wichtigen Entwurfsgedanken stellt die verkehrsfreie grüne Haupteerschließungsachse im Zentrum da.

Der zentrale Außenbereich der neuen Wohnanlage wird bewusst vollständig verkehrsfrei gehalten, um die gewünschten Außenraumqualitäten zur Erholung der Nutzer zu gewährleisten.

Die Zufahrt erfolgt über den Paul-Jobst-Weg.

6.4 Wohnungen | Grundrisse

Über das gut belichtete Treppenhaus mit Aufzug gelangt man in die jeweilige Wohnebene.

Der vorliegende Bebauungsentwurf basiert auf der Entwicklung von wirtschaftlichen und qualitativ hochwertigen Grundrissen, mit effizienten vertikalen und horizontalen Erschließungsflächen.

Die Wohnungsgrundrisse legen großen Stellenwert darauf, dass Bäder- und WC-Schächte in allen Geschossen übereinanderliegen und dadurch ein effizientes und wirtschaftliches Bauen ermöglicht wird. Alle Wohnungen bieten zugeordnete Freibereiche mit hoher Qualität in Form von Terrassen und Grünbereichen im Erdgeschoss und überdachten Balkonen in den Obergeschossen.

6.5 Freiraum

Der halböffentliche Außenbereich mit seinen unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten, sowie differenziert beispielbaren Freibereichen mit Aufenthaltsqualitäten, schafft einen Ort der Interaktion, des Gesprächs und des Miteinanders aller Bewohner.

Ein kleiner Dorfplatz wirkt gemeinschaftsfördernd und bildet eine Stätte des Austausches.

Städtebaulich schafft die Anordnung der Baukörper klar definiertes Eigengrün für die Erdgeschoßwohnungen.

Der oben genannte halböffentliche Außenbereich zwischen den beiden Baukörpern bietet klar definierte Gemeinschaftsbereiche für die neuen Nutzer.

Für die Unterbringung der Fahrräder sind sowohl absperrbare Räume in der Tiefgarage als auch freie Abstellmöglichkeiten im Zugangsbereich vorgesehen.

6.6 Baukörper I Fassade I Materialien

Der Mittelgang stellt eine konzeptionelle „Fuge“ dar, welcher die Baukörper an den Stirnseiten gliedert, schlanke, maßstäbliche Baukörpervolumina sind die positive Folge. Die beiden Baukörper sind dreigeschoßig, mit Flachdach, einfach, aber mit klaren Proportionen in maßstäblicher Qualität gestaltet.

Die in den Ansichten geplante Fassadengliederung aus Putz und Holz- bzw. Plattenkonstruktion, funktioniert, wenn aus Kostengründen erforderlich auch in einer mehrteiligen Putzvariante (unterschiedliche Putzstrukturen und Farbnuancierung unterstreichen die Baukörpergliederung).

Technisch konstruktive Aspekte in der Wahl der Baumaterialien, der Aufbauten und Konstruktionsweisen, sowie der Oberflächen folgt der Entwurf den Vorgaben des Auslobers.

6.7 Nachhaltigkeit

Durch Photovoltaikanlagen auf den begrünten Flachdächern, niedrigem Energieverbrauch, Einsatz von ökologischen und schadstoffarmen Materialien, einer hohen Raumluftqualität, der Anbindung an die bestehende Infrastruktur des Ortes, wird der höchste Standard für klimaaktiv Gebäude angestrebt.

6.8 Schallschutzanforderungen

Durch den Abstand der Baukörper von ca. 50 m zur Autobahn (inkl. bestehender Schallschutzwand) und das tieferliegende, zu bebauende Grundstück, wirkt sich die Ausrichtung der Baukörper nicht maßgebend auf die Lärmbelastung am Grundstück aus. Eine Hauptausrichtung der Baukörper nach Süden in Richtung Autobahn wurde vermieden. Die ost-west Ausrichtung ist ein Ergebnis zwischen ökonomischer Bauweise, Schallschutz und freien Ausblicken für die zukünftigen Nutzer. Richtung Süden bringt eine gute Fassadendämmung und Dreischiebenschallschutzfenster in diesem Einflussbereich das beste Resultat für die zukünftigen Bewohner. Zusätzlich trägt eine gepflanzte Baumreihe erheblich zur Verbesserung der Wohnqualität bei.



Abbildung 9: Bebauungskonzept, ohne Maßstab (Quelle: KOLLITSCH Architektur & Technik GmbH)

7 ANWENDBARKEIT DES KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZES – K-UPG, LGBl. Nr. 52/2004 i. d. F. LGBl. Nr. 76/2022, AUF DEN TEILEBAUUNGSPLAN

Gemäß K-UPG unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6a des gleichnamigen Gesetzes nichts Anderes bestimmen, einer Prüfung auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

- der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000 - Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht beabsichtigt bzw. möglich. Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet betroffen. Die Planungsfläche weist auch keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig eingestuft werden können.

Auch sind durch die Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keinesfalls erhebliche Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Z. 1 des K-UPG erforderlich.

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

Verordnung

des Gemeinderates der Stadt Villach 30. April 2014,
Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses
vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23, mit der ein textlicher
Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Villach
(Textlicher Bebauungsplan) erlassen wird.

Zahl: 20/90/23

2014

Vorwort

Liebe Villacherinnen, liebe Villacher,

früher galt für Villach eine einfache Regel: Alle zweieinhalb bis drei Jahr stieg die Einwohnerzahl um rund 1000. Mittlerweile wächst unsere wunderbare Stadt jedes Jahr um 1000 Menschen! Dies zeigt, wie beliebt Villach als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt geworden ist – und welche Dynamik der Standort mittlerweile ausstrahlt.

Damit einher geht ein gestiegener Bedarf an erstklassiger Infrastruktur: Wohnraum, Kinderbetreuungsplätze, öffentliche Verkehrsmittel, Grünanlagen – um nur ein paar Beispiele anzuführen. Kluges Wachstum einer Stadt ist ein komplexes Unterfangen. Um jene hohen Qualitätsansprüche auch künftig zu gewährleisten, die Sie alle zu Recht an Villach stellen, braucht es verbindliche und zukunftsweisende Instrumente. Zu den wichtigsten gehört der sogenannte Textliche Bebauungsplan.

In Verbindung mit anderen Regularien gibt er gewissermaßen die Grundsätze vor, wie nachhaltiger Umgang mit unseren Bodenressourcen vereinbar bleibt mit den verständlichen Bedürfnissen einer wachsenden Stadt. Denn das sind unzweifelhaft die zwei großen Herausforderungen an moderne Stadtentwicklung: Als Wirtschaftsstandort gleichermaßen attraktiv zu bleiben wie als Lebensraum.

Daran, liebe Villacherinnen und Villacher,
arbeiten wir Tag für Tag.

Ihr Bürgermeister



Günther ALBEL



Textlicher Bebauungsplan 2014

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadt Villach 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.6.2023, Zahl: 20/90/23, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Villach (Textlicher Bebauungsplan) erlassen wird.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für sämtliche im Stadtgebiet (§ 2 K-VStR 1998) von Villach gelegenen, im Flächenwidmungsplan (§ 13 K-ROG 2021) als Bauland (§ 15 K-ROG 2021) festgelegten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne (§ 48 K-ROG 2021) erlassen sind.

§ 2

Mindestgröße von Baugrundstücken

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i.S. des § 7a Abs. 1 VermG) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.

(2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt im

Bauland	-	Dorfgebiet	gem. Baugebiet
	-	Wohngebiet	Gewerbegebiet
	-	Kurgebiet	Industriegebiet
	-	Geschäftsgebiet	Sondergebiet
a) bei offener Bauweise		500 m ²	1000 m ²
b) bei halboffener BW		350 m ²	850 m ²
c) bei geschlossener BW		250 m ²	750 m ²

(3) Die gemäß Abs. 2 festgelegten Mindestgrundstücksgrößen können unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite und –tiefe, eine Bebauung unter Einhaltung der, die Abstandsflächen betreffenden, Bestimmungen der §§ 4 bis 10 K-BV möglich ist und Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden.

- (4) a) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksflächen zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind.
- b) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben dienen und im Zuge des Bauvorhabens die Grundstücksgrenzen überbaut werden. Dies gilt unabhängig von der Mindestgröße eines Baugrundstückes gemäß Abs. 2.

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes (gemäß § 2 Abs. 4) wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt.

Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summen der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

(2) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien, Terrassen, Stellplatzflächen oder Flächen, die von mindestens 4 Umfassungsflächen umschlossen sind, sind in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. Oberirdische Lichthöfe und oberirdische Lichtschächte sind einzurechnen.

- a) Keller-, Unter- und Tiefgeschoße, sowie sonstige unterirdische Bauteile, sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Rohdeckenoberkante mehr als

1,0 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.

- b) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt. Bei Wohn- und Geschäftshäusern, die vor dem 1. Juni 2014 baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoß ohne GFZ-Anrechnung ausgebaut werden, sofern die umhüllende Dachhaut nicht wesentlich verändert wird und Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- c) In die GFZ einzurechnen sind:
1. Garagen;
 2. Nebengebäude;
 3. Wintergärten;
 4. Laubengänge;
 5. überdachte Hauszugänge (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion);
 6. Flugdächer und Carports, welche auf 2 Seiten ganz oder teilweise geschlossen sind;
 7. außenliegende Vertikalerschließungen;
 8. überbaute Flächen, welche als KFZ-Abstellflächen genutzt werden.
- d) In die GFZ nicht einzurechnen sind:
1. Vollwärmeschutz, der an ein bestehendes Objekt angebracht wird bzw. angebracht werden soll, welches vor dem 1. Juni 2014 genehmigt wurde;
 2. 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;
 3. Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten und –abfahrten;
 4. Überdachungen bzw. Einhausungen von Müllsammel- und Fahrradabstellplätzen;
 5. Balkon- und Terrassenüberdachungen;
 6. nicht raumbildende, auskragende Eingangsüberdachungen und Vordächer;
 7. Außen- oder teilweise außenliegende Aufzüge, welche nachträglich errichtet werden;
 8. Flugdächer und Carports mit 3 gänzlich offenen Seiten;
 9. Flugdächer und Carports bei Ein- oder Zweifamilienhäusern mit einer Grundfläche bis 35 m² und einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m), die mindestens 2 gänzlich offene Seiten aufweisen, auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden.

(3) Auf Baugrundstücken dürfen nachstehende Werte nicht überschritten werden:

Geschoßflächenzahl

Bauland	-	Dorfgebiet	Geschäftsgebiet	gem. Baugebiet
	-	Wohngebiet		Gewerbegebiet
	-	Kurgebiet		Industriegebiet Sondergebiet
a) offene Bauweise		max. 0,6	max. 0,8	max. 0,8
b) halboffene BW		max. 0,7	max. 0,9	max. 1,0
c) geschlossene BW		max. 0,8	max. 1,0	max. 1,2

- (4) a) Bei Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche mit mehr als 1.600 m², die als planerische oder organisatorische oder Bebauungseinheit gelten, inklusive allfälliger Bestandsbauten oder bei Bauvorhaben mit insgesamt mehr als 16 Wohn- und/oder Büro- und/oder Geschäftseinheiten ist die Anhebung der in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte für Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kurgebiet bei offener oder halboffener Bauweise auf eine GFZ von max. 0,8 möglich, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird.
- b) Für Bauvorhaben nach Abs. 4 lit. a, welche im ländlich geprägten Gebiet (Zone 2 des Zonenplanes [Anhang 1]) geplant sind, ist eine Anhebung der in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte für im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kurgebiet gelegenen Baugrundstücke bei offener oder halboffener Bauweise auf eine GFZ von max. 0,8 zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.
- (5) Werden auf einem Baugrundstück die gemäß Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte durch die bereits vorhandene Bebauung überschritten, sind geplante neue Bauvorhaben, im Ausmaß der bereits vorhandenen GFZ-Werte zulässig, soweit hierdurch Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- (6) Bei Bestandserweiterungen von Wohn- und Geschäftshäusern, die vor dem 1. Juni 2014 genehmigt wurden, können die in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte im urban geprägten Gebiet (Zone 1 des Zonenplanes [Anhang 1]) überschritten werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes dem nicht entgegenstehen.

Eine solche Überschreitung ist nur dann zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung der festgelegten maximalen GFZ-Werte aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

- (7) Werden Wintergärten bis 25 m² Grundfläche und 4,0 m Höhe je Wohneinheit nach Fertigstellung des Bauvorhabens errichtet, können die in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte überschritten werden.
- (8) Bei nachträglicher Abtretung von Flächen ins öffentliche Gut wird bei Bestandsobjekten und bereits genehmigten Bauvorhaben die Abtretungsfläche für die Berechnung der maximal zulässigen GFZ miteinbezogen.
- (9) Für die im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Einkaufszentren der Kategorien I und II werden die Verkaufsflächen im Anhang 2 bzw. in den jeweiligen Teilbebauungsplänen festgelegt.

§ 4

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen.
- (2) a) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.
- b) 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

1. an einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude bzw. ein unmittelbar angebauter Gebäudeteil besteht
- oder
2. 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. Unter Einhaltung der Bestimmungen des § 5, welche die maximal zulässige Bauhöhe festlegen, ist die Erhöhung um ein Geschoß sowie die Herabsetzung um ein Geschoß zulässig, sofern diese aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird.

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

Geschlossen kann gebaut werden, wenn:

1. 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 § 5, welche die maximal zulässige Bauhöhe festlegen, ist die Erhöhung um ein Geschoß sowie die Herabsetzung um ein Geschoß zulässig, sofern diese aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird

oder

2. 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, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird. Der so ermittelte Wert ergibt die ausnutzbare Geschoßanzahl des anzubauenden Objektes bzw. der anzubauenden Objekte.

- d) Für Bestandsbauten, welche im Zeitpunkt ihrer Bewilligung als halboffen oder geschlossen qualifiziert wurden, bleibt diese Qualifikation der Bebauungsweise aufrecht.

- (3) Mehrere Grundstücke gelten für die Festlegung der Bebauungsweise als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben dienen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

- (4) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. a bis d K-BV (u.a. bauliche Anlagen, die an keiner Stelle mehr als 1,50 m hoch sind, Einzelgaragen, Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. bis zu einer Ausladung von 1,30 m uvm.) und des § 6 Abs. 7 und 8 außer Betracht.

§ 5

Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer Höhe von maximal 4,00 Metern zugrunde gelegt.

Die Geschoßanzahl ist die Summe aller Geschoße und darf nachstehende Werte nicht übersteigen bei:

- a) Gebäude im Bauland-Dorfgebiet bis maximal 2 ½ Geschoße, in den übrigen Bereichen bis maximal 4 ½ Geschoße;
 - b) Gebäude, die gemäß Anhang 1 im ländlich geprägten Gebiet (Zone 2 des Zonenplanes [Anhang 1]) liegen, bis maximal 2 ½ Geschoße.
- (2) Weisen die Bebauungen der an das Baugrundstück anrainenden bebauten Baugrundstücke bereits höhere als im Abs. 1 festgelegte Geschoßanzahlen auf, so ist die Anhebung der zulässigen Geschoßanzahl bis auf den Mittelwert der Geschoßanzahl der anrainenden, bebauten Baugrundstücke zulässig, wobei auf Halbgoschoße nach unten zu runden ist.

Für die gemäß Anhang 1 als ländlich geprägtes Gebiet (Zone 2 des Zonenplanes [Anhang 1]) ausgewiesenen Gebiete ist eine Anhebung nur dann zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

- (3) Eine Erhöhung der in Abs. 1 festgelegten Geschoßanzahl ist zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Erhöhung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.
- (4) Weisen die Bebauungen der an das Baugrundstück anrainenden bebauten Baugrundstücke niedrigere als in Abs. 1 festgelegte Geschoßanzahlen auf, so ist die zulässige Geschoßanzahl bis auf den Mittelwert der Geschoßanzahl der anrainenden bebauten Baugrundstücke herabzusetzen, wobei auf Halbgoschoße nach oben zu runden ist.

Diese Herabsetzung hat jedenfalls zu unterbleiben, wenn die Ortsbildpflegekommission die Ausnutzung der in Abs. 1 als zulässig festgelegten Werte aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

- (5) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die
- a) mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen;

- b) bei einer Bebauung in Hanglagen talseitig mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.

Ebenso auf die Geschoßanzahl anzurechnen ist, wenn durch die Gestaltung des projektierten Geländes z.B. durch Steinschichtungen, bewehrte Erde oder generell durch Anschüttungen, die nicht dem natürlichen Geländeverlauf entsprechen, die optische Wirkung eines Geschoßes entsteht. Hierbei darf der maximale Böschungswinkel des projektierten Geländes innerhalb des Bereiches der Abstandsflächen im Sinne des § 5 K-BV die Neigung von 20° bzw. 36,397 % nicht überschreiten.

Von der Anrechnung auf die Geschoßanzahl sind Hauseingänge und Garageneinfahrten ausgenommen, sofern durch deren Dimension und Gestaltung die optische Wirkung eines Geschoßes nicht erzielt wird und Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

(6) Bei einer Bebauung in Hanglagen sind:

- a) versetzte und oberirdisch zusammengebaute Baukörper in der Geschoßanzahl talseitig gesamt zu addieren;
- b) versetzte und oberirdisch nicht zusammengebaute Baukörper (Abstand i.S. des § 7 Abs. 1 letzter Satz K-BV) als Einzelgebäude zu werten.

(7) a) Als ½-Geschoß gilt ein (Dach)-Geschoß wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, kleiner oder gleich 0,8 m und die nutzbare Geschoßfläche gemäß § 3 Abs. 2 lit. b kleiner als 75% der darunterliegenden Bruttogeschoßfläche ist.

Steildächer, welche sich hinsichtlich ihrer Kniestockhöhe auf konstruktiv-geometrische Notwendigkeiten beschränken, sind nur dann als ½-Geschoß zu werten, wenn sie ausbaufähig bzw. ausgebaut sind.

Als ausbaufähig im Sinne dieser Bestimmung gilt ein Vorhaben dann, wenn dieses eine Mindestraumgröße von 10 m² aufweist. Die lichte Raumhöhe hat mindestens 2,50 m zu betragen. Bei den Räumlichkeiten muss diese Mindestraumhöhe zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,50 m unberücksichtigt bleiben.

- b) Als ½-Geschoß gelten Geschoße auf Flachdächern, wenn sie allseits von den darunterliegenden, konditionierten Gebäudeaußenkanten mindestens 2,0 m zurückversetzt errichtet werden.

Ohne Geschoßrelevanz sind Vordächer bis zu einer Ausladung von 1,30 m, technische Aufbauten und Vertikalerschließungen.

- c) Jede, innerhalb einer Steildachkonstruktion geschaffene, zusätzliche Ebene eines Dachgeschoßes ist dann als weiteres Halbgeschoß zu werten, wenn diese eine Mindestraumgröße von 10 m² aufweist. Die lichte Raumhöhe hat mindestens 2,50 m zu betragen. Bei den Räumlichkeiten muss diese Mindestraumhöhe zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,50 m unberücksichtigt bleiben.
- (8) Anlagen zur Anbringung von Werbematerial (wie z.B. Werbepylone) dürfen ab einer Höhe von 6,0 m nur auf Bauland - Geschäftsgebiet, Gemischtes Baugebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet und Sondergebiet, sowie im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem beworbenen Objekt bzw. den beworbenen Objekten errichtet werden. Die maximale Gesamthöhe der Anlage darf eine Höhe von 12,0 m, gemessen ab dem projektierten Gelände, nicht überschreiten.

Es sind nur Anlagen zur Anbringung von Werbematerial auf maximal zwei Seiten zulässig.

Die Gesamtfläche der jeweiligen Anlage zur Anbringung von Werbematerial muss in einem angemessenen Verhältnis zur Bruttogesamtgeschoßfläche des beworbenen Objektes bzw. der beworbenen Objekte stehen und darf die maximale Größe von 12 m² je Seite bei Einzelpylonen und 24 m² je Seite bei Sammelpylonen, bei einer maximalen Breite von 5,0 m, nicht überschreiten.

§ 6

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Sofern nicht durch das Bundesstraßengesetz 1971 – BStG 1971 oder das Kärntner Straßengesetz - K-StrG 2017 oder durch die folgenden Abs. 3 bis 9 andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, verläuft die Baulinie entlang öffentlicher Straßen in einem Abstand von mindestens 3,0 m parallel zur Baugrundstücksgrenze.
- (3) Bei Nebengebäuden und Garagen mit einer parallel zur Straße gelegenen Einfahrt mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe von max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) darf die Baulinie bis auf 2,0 m an die Baugrundstücksgrenze herangerückt werden.

- (4) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Baugrundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5,0 m, gemessen in der zum Garagentor normal liegenden Garagentorachse, gegeben sein.
- (5) Bei Flugdachkonstruktionen wie z.B. Carports, überdeckten Zugängen, Wetterdächern, Pergolen udgl. ist ein Mindestabstand von 1,0 m von der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze einzuhalten. Hinsichtlich der Bauhöhe gilt Abs. 3 sinngemäß.
- (6) a) Von den gemäß Abs. 2 bis 5 festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Gebäude oder bauliche Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Ortsbildes oder des Verkehrs nicht entgegenstehen.
- b) Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände gelten nicht als bauliche Anlagen im Sinne des Abs. 6 lit. a.
- (7) Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) dürfen alleinstehend oder als mehreren Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,0 m, gemessen Dachkonstruktion außen/außen, in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

Konsensgemäß errichtete Bestandsbauten in einem Abstand kleiner als 3,0 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.

- (8) a) Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände dürfen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze bzw. der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze errichtet werden.
- b) Stützwände dürfen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze bzw. der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze errichtet werden. Erforderliche Absturzsicherungen müssen transparent ausgeführt werden und dürfen maximal 1,5 m hoch sein.
- c) Auf Bauland Geschäftsgebiet, Gemischtes Baugebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet und Sondergebiete sind Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze bzw. der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze zulässig.

- (9) Weist eine bestehende Straße nicht die Mindestbreite im Sinne des § 7 Abs. 1 auf, kann bei Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwänden ein Abstand bis zu 1,0 m von der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze vorgeschrieben werden, wenn es Interessen des Verkehrs erfordern.
- (10) Geschlossene Vorbauten wie Erker, Blumenfenster, Loggien etc., die nicht länger als ein Drittel jener Gebäudefront sind, an der sie errichtet werden, dürfen die straßenseitige Baulinie um maximal 0,80 m überragen, sofern nicht andere gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

§ 7

Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Das Mindestausmaß und die mögliche Anordnung der Verkehrsflächen für die jeweilige Straßenkategorie sind in der Anlage 3 festgelegt.
- (2) Bei Erschließungsstraßen für Bauprojekte (Fahrbahn-Mindestbreite 5,0 m, bei Erfordernis bis 6,0 m, jeweils mit Spitzgraben) und Stichstraßen für Bauprojekte (Mindestbreite 5,0 m, bei Erfordernis 6,0 m, jeweils mit Wendepplatz) können die in der Anlage 3 festgelegten Mindestbreiten, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, unterschritten werden, wenn Interessen des Verkehrs nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- (3) Wenn auf Grund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgt, sind die jeweils erforderlichen Böschungsbreiten der Straßenbreite gemäß Anlage 3 hinzuzurechnen.
- 4) a) Wird durch ein Bauvorhaben nach § 6 lit. a bis c K-BO 1996 die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge begründet und liegt das Vorhaben im engeren Schutzbereich gemäß § 2 der Ortsbildschutzverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 17. März 1989 ist ein Stellplatznachweis in einer Entfernung von bis zu 250 m, gemessen vom Zonenrand, zulässig.
- b) Für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gilt der Berechnungsschlüssel nach Anhang 4 in Verbindung mit der K-BO 1996, den K-BV, dem Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz - K-PStG sowie der Ausgleichsabgabenverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 30. November 2001.
- c) Die gemäß den oben genannten Berechnungsgrundlagen nachzuweisenden Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu errichten. Bildet ein Projekt eine planerische und betriebsorganisatorische Einheit, so können diese Stellplätze

auf einem weiteren Grundstück neu hergestellt werden, das vom Baugrundstück in einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze, liegt. Weist das Baugrundstück die Widmung „Bauland-Gewerbegebiet“ bzw. „Bauland-Industriegebiet“ auf, so kann diese Entfernung bis zu 250 m betragen. Die gemäß § 39 Abs. 5 K-BV notwendigen Stellplätze für Personen mit Behinderungen sind jedenfalls auf dem Baugrundstück herzustellen. Hinsichtlich der Anordnung und Erreichbarkeit der Stellplätze für Personen mit Behinderungen ist auf § 39 Abs. 6 K-BV Bedacht zu nehmen.

- d) Wird ein Gebäude oder ein Gebäudeteil in der im § 39 Abs. 1 lit. a bis h K-BV angeführten Weise verwendet, ist zusätzlich jedenfalls 1 behindertengerechter Stellplatz nachzuweisen.

Hiervon bleiben die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 und 6 K-BV über die Anzahl, Anordnung und Erreichbarkeit von Stellplätze für Personen mit Behinderungen unberührt.

- e) Werden in einem Gebäude Teile in unterschiedlicher Weise verwendet und schließt sich deren zeitliche Benützung (beispielweise jeweils nur Tag oder Nacht) gegenseitig aus, hat die Bemessung der insgesamt nachzuweisenden Stellplätze nach jenen Verwendungen zu erfolgen, die gleichzeitig eine größere Anzahl von Stellplätzen erfordern (sog. „Gleichzeitigkeitsfaktor“). Dies gilt auch für mehrere Gebäude auf demselben oder verschiedenen Grundstücken, sofern diese eine bauliche oder planerische oder betriebsorganisatorische Einheit bilden.
- f) Sind in einem Gebäude verschiedene Nutzungen vorgesehen, so sind die Stellplätze für jede Nutzungsart gesondert zu berechnen, jeweils aufzurunden und dann erst zu addieren.
- g) Für Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche von mehr als 1.000 m², die als planerische oder organisatorische oder Bebauungseinheit gelten inkl. allfälliger Bestandsbauten und die insgesamt mehr als 12 Wohnungen und/oder mehr als 12 Büroarbeitsplätze und/oder mehr als 12 Geschäftseinheiten aufweisen ist für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der Stellplätze eine Tiefgarage oder eine Hochgarage, die mit einer Sammeleinfahrt und -ausfahrt ausgeführt werden muss, vorzusehen.
- h) Für Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte (Großgeschäfte), Shoppingcenters uä., in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden, ist, unabhängig von der Anzahl der Geschäftseinheiten, ab einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von mehr als 200 m² für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze eine Tiefgarage oder eine Hochgarage vorzusehen, die mit einer Sammeleinfahrt und -ausfahrt ausgeführt werden muss.

- i) Für Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels – ausgenommen Baumschulen und Gärtnereien sowie Verkaufslokale (Verkaufsflächen), in denen im räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte ausschließlich die erzeugten Produkte angeboten werden – wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte, Shoppingcenters uä., die in ihrem Warenangebot keine Lebensmittel führen, ist, unabhängig von der Anzahl der Geschäftseinheiten, ab einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von mehr als 600 m² für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze eine Tiefgarage oder eine Hochgarage vorzusehen, die mit einer Sammeleinfahrt und -ausfahrt ausgeführt werden muss.
- j) Wird diese Mindestanzahl an Stellplätzen in einer Tief- oder Hochgarage (Abs. 4 lit. g bis lit. i) erreicht, dürfen oberirdisch (im Freien) max. 10% der Gesamtstellplatzanzahl, zu den insgesamt für das Bauprojekt erforderlichen Stellplätzen, zusätzlich errichtet werden.
- k) Von den Bestimmungen des Abs. 4 lit. g bis lit. j ausgenommen sind:
 - 1. Ein- und Zweifamilienwohnhaus-Anlagen i.S. von Reihenhäuser;
 - 2. Wohnheime;
 - 3. Internate;
 - 4. Schulen udgl.;
 - 5. Bauvorhaben innerhalb des Stadtkerngebietes im Sinne des § 31 K-ROG.

§ 8

Geländeveränderungen

Entgegen § 50 Abs. 1 lit. d Z 5 K-BO 1996 sind Anschüttungen oder Abgrabungen des Niveaus von im Bauland gelegenen Grundstücken verlaufend von den angrenzenden Nachbargrundstücken bis auf die Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Straßenrandes zulässig, wenn über diese Niveauveränderung Geländeprofilдарstellungen erstellt werden, welche das Urgelände und das projektierte Gelände und deren Höhenlage, bezogen auf die absolute Höhe und auf einen angegebenen Fixpunkt, wiedergeben. Die Geländeprofilдарstellungen müssen das Ausmaß der Niveauveränderung umfassend und nachvollziehbar darstellen.

Diese Geländeprofilдарstellungen sind der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen.

Unbeschadet dieser Bestimmungen sind in einem nachfolgenden Bauverfahren die Regelungen des § 8 Abs. 2 K-BV betreffend die Vergrößerung der Tiefe von Abstandsflächen zu berücksichtigen.

§ 9

Grünflächen

- (1) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze und Grünstreifen unter 2,0 m Breite und einer Fläche von weniger als 4,0 m² sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen. Kinderspielplätze können bei der Berechnung der Grünflächen angerechnet werden.

Je 8 angefangener oberirdischer PKW-Stellplätze ist ein neu gepflanzter Baum vorzusehen. Der Stammumfang (Pflanzumfang) muss eine Mindestgröße von 18 - 20 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, aufweisen, wobei es sich um Hochstämme handeln muss.

- (2) Das Mindestausmaß von Grünflächen wird entsprechend der Flächenwidmungskategorie wie folgt festgelegt:

Bauland-Wohngebiet:	30 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Kurgebiet:	30 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Dorfgebiet:	30 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Geschäftsgebiet:	25 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Sondergebiet:	25 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-gemischtes Baugebiet:	25 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Gewerbegebiet:	20 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Industriegebiet:	15 % der Fläche des Baugrundstückes

Mindestens die Hälfte der erforderlichen Grünflächen muss aus begrünten Freiflächen - gewachsener Boden bestehen.

- (3) Dieses Mindestausmaß an Grünflächen ist mit den folgenden Faktoren nachzuweisen:

Multiplikationsfaktor Art der Fläche in m²

1,0	begrünte Freifläche - gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung);

0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung);
1,0	begrünte Retentionsmaßnahmen
1,0	naturnahe Teichwasserflächen
0,6	begrünte Fassadenbereiche - tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam;
0,3	trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünung Wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam.

- (4) Pro neu gepflanztem Baum (Stammumfang / Pflanzumfang mindestens 18 - 20 cm, in 1,0 m Höhe gemessen) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m² angerechnet werden.
- (5) Pro Bestandsbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, können dem Grünflächenanteil zusätzlich 20 m² angerechnet werden.
- (6) Als Mindestausmaß für erforderliche Grünflächen bei Zubauten und Neubauten im Zusammenhang mit einem vorhandenen Baubestand ist mindestens 25% der zugebauten Fläche (BGF), maximal das geforderte Mindestausmaß, vorzusehen. Das vorhandene Ausmaß an Grünflächen muss in jedem Fall erhalten bleiben.

Das Mindestausmaß an erforderlichen Grünflächen bzw. das vorhandene Ausmaß an Grünflächen kann verringert werden, wenn das Vorhaben, obwohl es der Größe und Form des Grundstückes angepasst ist, ohne diese Verringerung im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung nicht errichtet werden könnte. Diese Verringerung ist überdies nur dann zulässig, wenn Interessen des Ortsbildschutzes dem nicht entgegenstehen und die Ortsbildpflegekommission diese Verringerung positiv beurteilt.

- (7) Ausgenommen von den Vorgaben des Abs. 1 bis Abs. 6 sind Bauvorhaben im engeren Schutzbereich gemäß § 2 der Ortsbildschutzverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 17. März 1989.

§ 10

Verweise

- (1) Soweit in dieser Verordnung auf andere Verordnungen des Gemeinderates der Stadt Villach verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.
- (2) Verweise in dieser Verordnung auf Bundes- oder Landesgesetze sind als Verweise auf die nachstehend angeführte Fassung zu verstehen:
 - a) Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021
 - b) Villacher Stadtrecht 1998, LGBl. Nr. 69/1998, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 104/22
 - c) Vermessungsgesetz – VermG, BGBl. Nr. 306/1968, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes I Nr. 116/2022
 - d) Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr.77/2022
 - e) Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 – K-WBFG 2017, LGBl. Nr. 68/2017, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr.115/2022
 - f) Bundesstraßengesetz 1971, BGBl. Nr. 286/1971, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 123/2022
 - g) Kärntner Straßengesetz 2017 – K-StrG 2017, LGBl. Nr. 8/2017, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl.Nr. 36/2022
 - h) Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996, LGBl. Nr. 62/1996 zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 77/2022
 - i) Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz – K-PStG, LGBl. Nr. 55/1996 zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 29/2020

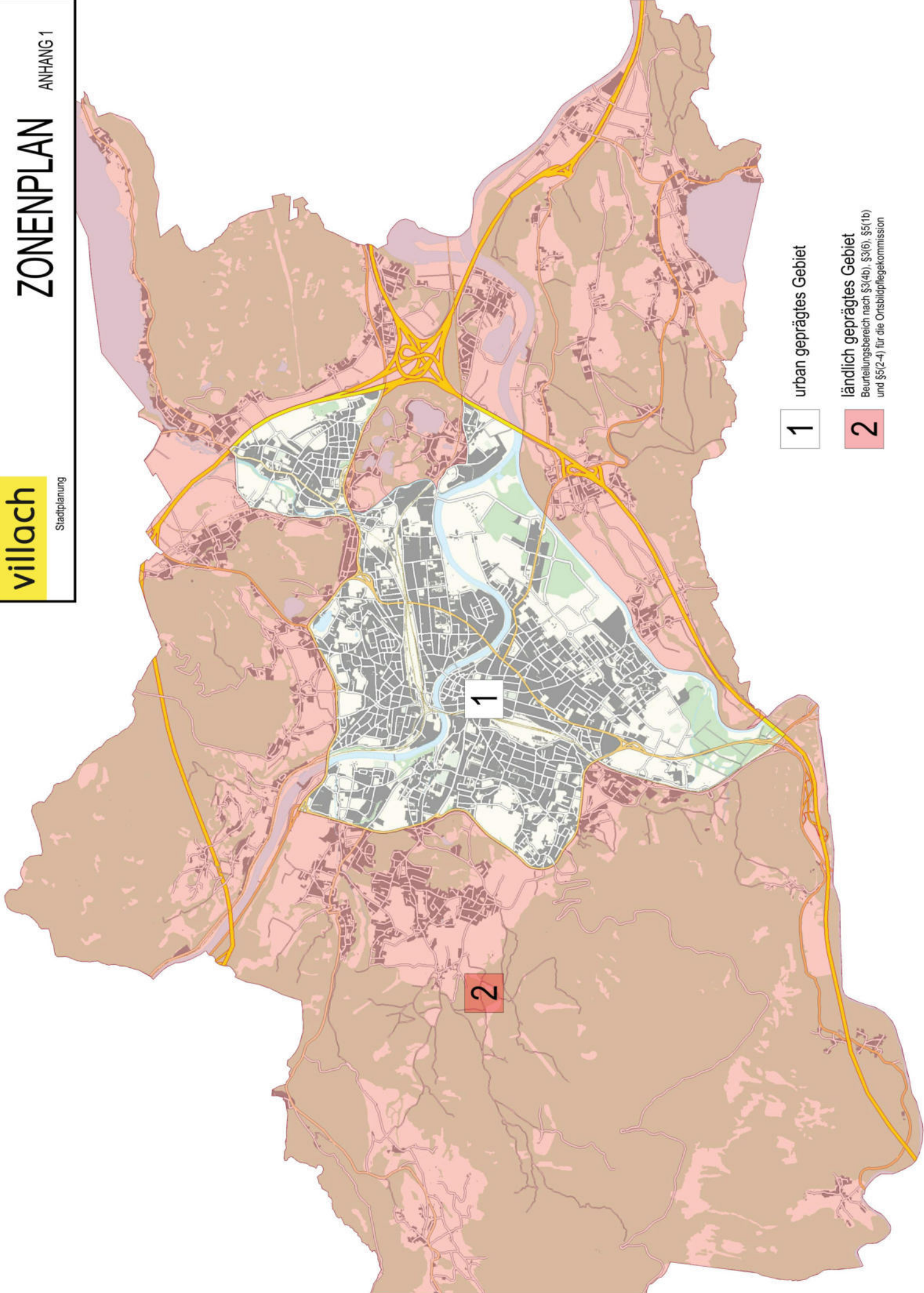
§ 11 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit 1. Juni 2014 in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 23. Mai 2007, Zahl: 20/90/07, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Villach erlassen wurde, außer Kraft.

Übergangsrecht

Mit Inkrafttreten der Verordnung des Gemeinderates vom 28. Juni 2023 wurde folgende Übergangsbestimmung getroffen:

- (2) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Bestimmungen fortzuführen.



1

urban geprägtes Gebiet

2

ländlich geprägtes Gebiet
Beurteilungsbereich nach §3(4b), §3(6), §5(1b)
und §5(2-4) für die Ortspflegekommission

Anhang 2

In Entsprechung des § 32 Abs. 2 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, werden für Grundstücke, mit Ausnahme jener, deren zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche in grafischen Teilbebauungsplänen verordnet sind, die zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsflächen wie folgt festgelegt:

EKZ 1

1. Grundstück 764/2, KG Villach mit 2.500 m² (EKZ 1 - Großhandel) - (Hausmann)
2. Grundstücke 175/25, 175/28, KG Völkendorf mit 3.500 m² (EKZ 1 - Großhandel) - (Wedl & Dick)
3. Grundstücke 1610/2 teilweise, 1610/6 teilweise, 1612/1 teilweise, KG St. Martin mit 6.000 m² (VEZ - Merkur)
4. Grundstück 733/4, KG Villach mit 5.000 m² (Raiffeisen)

EKZ 2

1. Grundstücke 320/124, 320/17, KG Perau mit 4.500 m² (Obi)
2. Grundstücke 870/2, 870/5, 870/6, KG Villach mit 11.000 m² (ehemals Büttinghaus)
3. Grundstück 155/3, KG Perau mit 1.400 m² (Holz Graf)
4. Grundstück 226/4, KG Völkendorf mit 3.200 m² (Toys „R“ us)
5. Grundstücke 432, 473/2, 473/3, KG Gratschach mit 3.200 m² (Schlick)
6. Grundstück 159, KG Perau mit 1.000 m² (ehemals RENO)
7. Grundstücke .306, 246/2, 246/10 teilweise, 246/11, KG Völkendorf mit 3.000 m² (ehemals F.R.C.)
8. Grundstücke 1610/5, KG St. Martin mit 800 m² (ehemals Elektro Schneider)

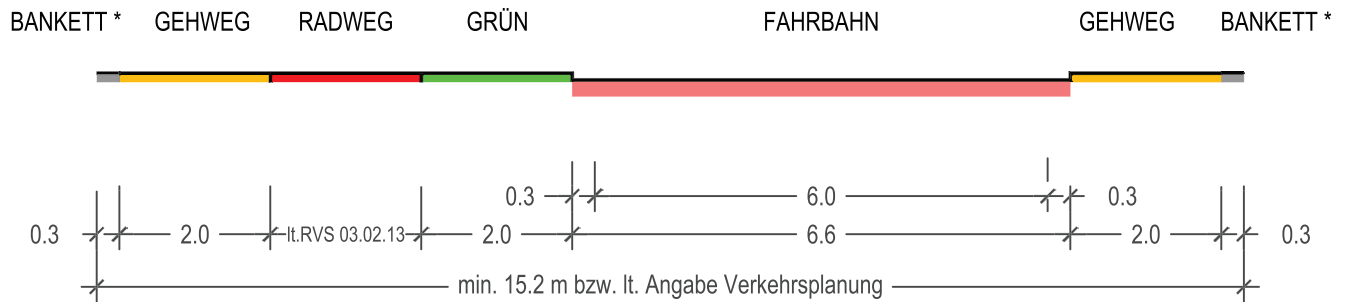
ANHANG 3

BEISPIELE FÜR STRASSENPROFILE

im Sinne der RVS 03.01.12, in der geltenden Fassung

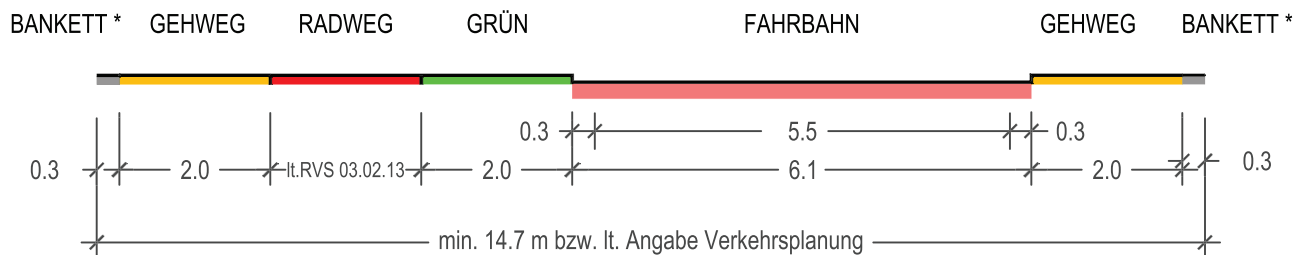
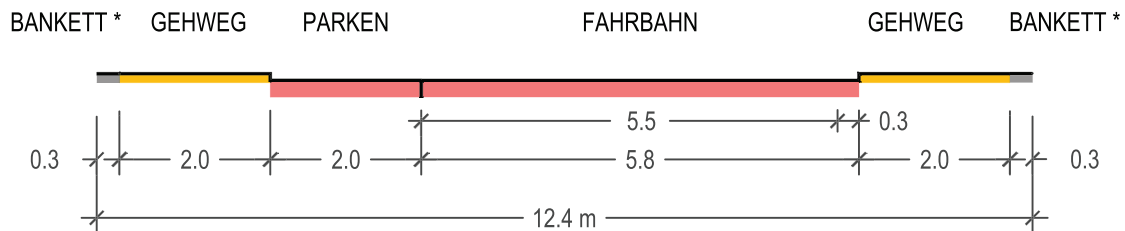
zu § 7 - Verkehrsflächen

a) Hauptstraße



* nach Erfordernis

b) Sammelstraße



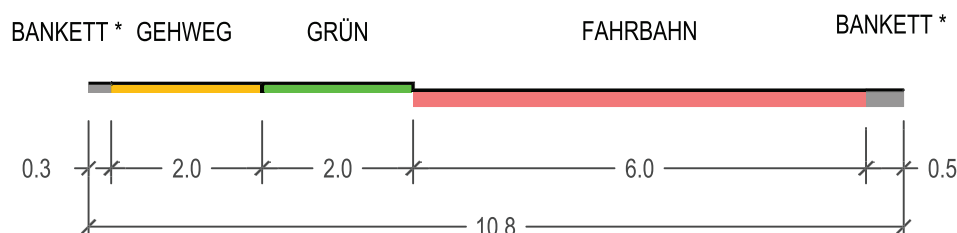
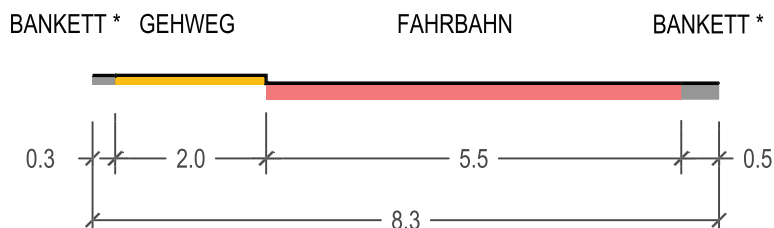
* nach Erfordernis

ANHANG 3

BEISPIELE FÜR STRASSENPROFILE

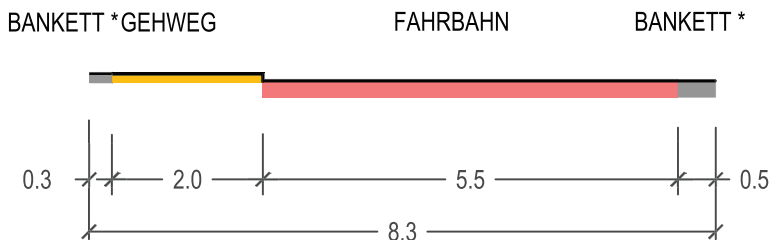
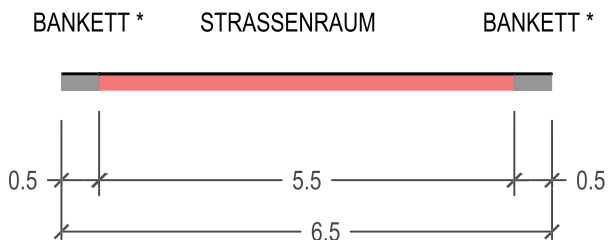
im Sinne der RVS 03.01.12, in der geltenden Fassung

c) Anliegerstraße



* nach Erfordernis

d) Stichstraße

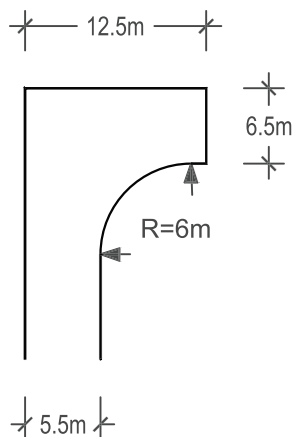


* nach Erfordernis

Mindestgröße der Wendeplätze

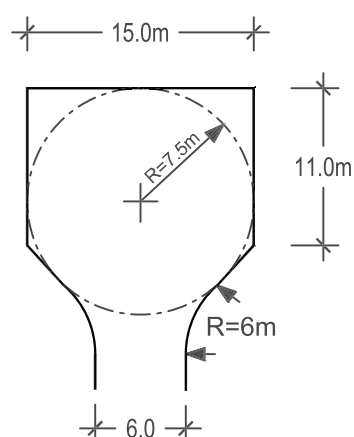
asymmetrischer Wendehammer für PKW

für 3-5 aufzuschließende Baugrundstücke



symmetrischer Wendehammer für 10.0m LKW mit Wendekreis für PKW

ab 6 aufzuschließende Baugrundstücke



Anhang 4

Berechnungsschlüssel für erforderliche Stellplätze (in Verbindung mit der K-BO 1996, den K-BV, dem K-PStG sowie der Ausgleichsabgabenverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach)

Wohnbauten

Ein- und Zweifamilienhaus	1 pro angefangene 80 m ² Wohnnutzfläche je Wohnung; aufgerundet auf die nächste ganze Zahl Besucherparkplätze 10 % der Gesamtstellplatz- vorschreibung aufgerundet auf die nächste ganze Zahl
Mehrfamilienhaus	1 pro angefangene 65 m ² Wohnnutzfläche je Wohnung; aufgerundet auf die nächste ganze Zahl Besucherparkplätze 10 % der Gesamtstellplatz- vorschreibung aufgerundet auf die nächste ganze Zahl
Heime (Studenten/Angestellte)	Berechnung gemäß RVS 03.07.11 in der geltenden Fassung
Altenheime	Berechnung gemäß RVS 03.07.11 in der geltenden Fassung

Industrie- und Gewerbebetriebe

Personal	0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 12 m ² Nfl.)
Besucher	0,1 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 12 m ² Nfl.)
Lagerhallen	1 pro 500 m ² Hallenfläche

Dienstleistungsbetriebe

Personal	0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 30m ² BGFl.)
Besucher	0,2 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 30m ² BGFl.)

Ordinationen

Personal	0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 20 m ² Nfl.)
Besucher	1,0 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 20 m ² Nfl.)

Verkaufsgeschäfte

Personal	1 pro 0,8 Arbeitsplatz (1 AP entspricht 32 m ² Verkaufsfläche)
Kunden	1 pro 40 m ² Verkaufsfläche

Gastbetriebe

Gastgewerbebetriebe

(Restaurant, Cafe, Bar, udgl.)	1 pro 6 m ² Nfl. oder 3 Verabreichungsplätze
--------------------------------	---

Beherbergungsbetriebe

(Hotel, Gasthof, Pension, udgl.)	1 pro Gästezimmer zusätzlich für Personal 1 pro 5 Gästezimmer
----------------------------------	--

Motel, Jugendherbergen	1 pro 5 Betten
------------------------	----------------

Veranstaltungsstätten

Theater, Konzertsaal, Kino	1 pro 4 Sitzplätze
Versammlungssaal	1 pro 5 m ² Nfl. mind. jedoch 1 pro 4 Besucher

Diskotheken	1 pro 2 m ² Tanzfläche, mind. jedoch 1 pro 2 Sitzplätze
-------------	---

Öffentliche Bauten

Kindergärten/Horte	4 pro Gruppenraum bzw. 0,8 pro Arbeitnehmer, Besucherparkplätze 1 pro Gruppenraum
Schule (primar/sekundar) -	0,8 Arbeitnehmer, Besucherparkplätze 0,2 pro Klasse
höhere Schulen	wie Grundschule, zusätzlich 0,5 pro Klasse
Universität/Hochschule	0,5 pro Arbeitnehmer und 1 pro 5 Hörer

Krankenanstalten

Akutkrankenanstalten	1 pro 2 Betten
Langzeitkrankenanstalten	1 pro 4 Betten
Pflegeheime, Kuranstalten	1 pro 4 Betten

Sportanlagen

Kunsteisbahnen	1 pro 4 Zuschauerplätze
Schwimmbad, Therme	1 pro 4 Schwimmbadbesucher
Tennisanlage	2 pro Tennisplatz
Schießanlage	1 pro 2 Scheiben
Fitnesscenter, Turnhalle,	
Indooranlagen	1 pro 5 m ² Nfl.
Minigolfanlagen	6 pro Anlage
Kegelbahnen	4 pro Bahn
Bootshäuser	1 pro Liegeplatz
Stadion	1 pro 4 Zuschauerplätze
Reitsportanlagen	1 pro 2 Pferdeboxen und zusätzlich pro 2 Zuschauerplätze

Sonderbauten

z.B. Kaserne,	0,8 pro Arbeitnehmer und 0,5 pro Rekruten
Ausstellungsgebäude	
Messegebäude, Märkte	gesonderte Berechnungen
Kirchen (Bethäuser, Tempel, etc.)	1 pro 10 m ² Nfl. oder 10 Sitzplätze
Friedhof	1 pro 750 m ²

Einkaufszentrum

Berechnung gemäß RVS 02.01.13
in der geltenden Fassung

Unter **Wohnnutzfläche** versteht man die anrechenbare Netto-Grundfläche von Räumlichkeiten in Wohnungen. Keller und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind, sowie Stiegenhäuser, Loggien, offene Balkone oder Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Keller- und Dachbodenräume sind somit nicht grundsätzlich von der Einrechnung zur Nutzfläche ausgenommen, sondern je nach ihrer Ausstattung zu bewerten.

Bei der Ermittlung der **Nutzfläche** entsprechend den verschiedenen Angaben sind Abstellräume, Lager, Stiegen, sanitäre Anlagen, Sozialräume für das Personal und ähnliche Räume außer Betracht zu lassen.

Zur **Verkaufsfläche** gehören die Flächen aller Räume, die für Kunden allgemein zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure und Räume für Sanitäreanlagen sowie die Verkaufsflächen im Freien. Bei der Ermittlung wirtschaftlich zusammenhängender Verkaufsflächen sind die Verkaufsflächen mehrerer Betriebe des Handels zusammenzuzählen, wenn diese eine bauliche oder betriebsorganisatorische Einheit bilden.

villach

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

Erläuterungen

zur „Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 28. Juni 2023, Zahl: 20-90-23, mit der der „Textliche Bebauungsplan 2014“ (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14) abgeändert wird“.

2014

Erläuterungen

zur „Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 28.6.2023, Zahl: 20-90-23, mit der der „Textliche Bebauungsplan 2014“ (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14) abgeändert wird“.

I. Allgemeines – Zielvorstellung:

Im Sinne des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen, mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.

Die vorliegende Verordnung ist als textlicher Bebauungsplan für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet der Stadt Villach gemäß § 47 K-ROG 2021 zu verstehen und wurde erstmals am 28. Jänner 1983 als Verordnung erlassen. Er gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Stadt Villach als Bauland festgelegten Flächen, ausgenommen jener Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.

Die gegenständlichen Änderungen beinhalten größtenteils sprachliche Anpassungen. Zudem wurden übersichtliche Gliederungen geschaffen.

Neu eingeführt wurde die Regelung, dass Carports unter bestimmten Voraussetzungen nicht in die GFZ einzurechnen sind.

Ebenso wurden Bestimmungen zur Verbesserung der urbanen Verdichtung eingefügt. Die Bestimmungen hinsichtlich der verpflichtenden Schaffung von Grünflächen wurden erweitert und Faktoren zur Schaffung eines ausreichenden Mindestausmaßes von Grünflächen definiert, sodass in Hinkunft das Vorhandensein solcher gewährleistet ist.

II. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen des Bebauungsplanes:

Zu § 2 Mindestgröße von Baugrundstücken:

Zu § 2 Abs. 4 lit. b:

Mit dieser Regelung soll der Begriff des überbauten Baugrundstückes näher definiert werden. Darunter versteht man ein Baugrundstück, welches einem Bauvorhaben dient und sich aus mehreren Grundstücken zusammensetzt. Die Notwendigkeit für diese Definition ergibt sich aus dem Umstand, dass § 3 Abs. 1 für die Berechnung der GFZ Bezug auf diese Definition nimmt.

Zu § 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken:

Zu § 3 Abs. 2:

Es erfolgt die Klarstellung, dass ein oberirdischer Lichthof/Lichtschacht in die GFZ einzurechnen ist.

Der als Lichthof/Lichtschacht bezeichnete Bauteil, welcher unter dem projektierten Gelände zu liegen kommt, ist nicht in die GFZ einzurechnen.

Sofern ein Lichthof/Lichtschacht aus einem oberirdischen Teil und einem Teil besteht, der unter dem projektierten Gelände zu liegen kommt, ist nur der oberirdische Teil des Lichthofs/Lichtschachts in die GFZ einzurechnen.

Zu § 3 Abs. 2 lit. a:

Unter dem Begriff „Keller-, Unter- und Tiefgeschoße“ werden in diesem Zusammenhang alle Geschoße verstanden, welche nicht zur Gänze unter dem projektierten Gelände liegen. Das heißt, die entweder an allen Objektseiten gleichmäßig (durch Angleichung des Geländes) oder in Hanglage unterschiedlich in das angrenzende projektierte Gelände eingeschüttet sind.

Der Verwendungszweck des Geschoßes ist hier irrelevant. Kellergeschoße dienen nicht als Wohnraum, sondern untergeordneten Zwecken. Bei anderer Nutzung findet der Begriff Untergeschoß Anwendung. Tiefgeschoße sind meist Tiefgaragen.

Unter „dem angrenzenden projektierten Gelände“ wird das an das Bauvorhaben direkt angrenzende Gelände am Baugrundstück verstanden.

Zu § 3 Abs. 2 lit. a und b:

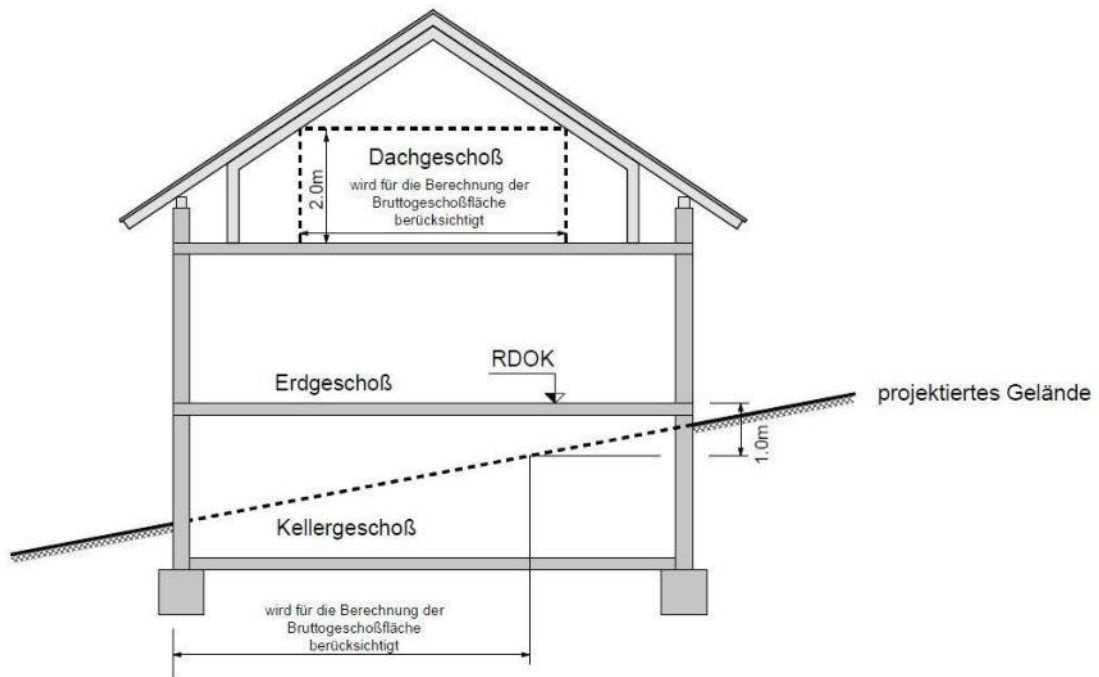


Abb. 1

Zu § 3 Abs. 2 lit. b:

Eine nicht wesentliche Veränderung der Dachhaut liegt dann vor, wenn die Grundgeometrie der Dachhaut in ihrer bestehenden Form erhalten bleibt (First, Traufe, Ortgang). Somit muss die Grundgeometrie erhalten bleiben.

Die geplanten Veränderungen dürfen den Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht widersprechen. Ob ein solcher Widerspruch vorliegt ist durch einen Sachverständigen zu beurteilen.

Zu § 3 Abs. 2 lit. c Z 6

Flugdächer und Carports sind beispielsweise bei folgender Ausführung in die GFZ einzubeziehen:

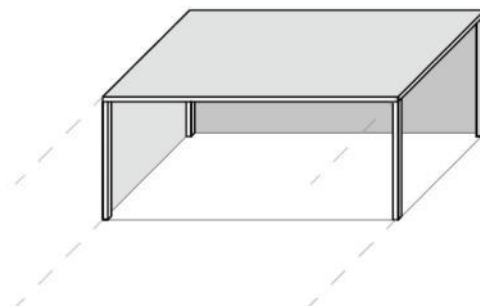


Abb. 2

Zu § 3 Abs. 2 lit. c Z 8:

Eine überbaute Fläche im Sinne dieser Bestimmung liegt insbesondere dann vor, wenn die Erdgeschoßebene als Kfz-Abstellfläche genutzt wird und mit mindestens einem Geschoss verbaut ist.

Zu § 3 Abs. 2 lit. d Z 7:

Der nachträgliche Einbau von Aufzügen erweist sich oft als erforderlich (Stand der Technik), beispielsweise für das barrierefreie Erreichen einer Wohnung. Es wird daher ebenso der Einbau nachträglicher außen- oder teilweise außenliegender Aufzüge nicht mehr in die GFZ einberechnet.

Zu § 3 Abs. 2 lit. d Z 8:

Flugdächer und Carports sind beispielsweise bei folgender Ausführung in die GFZ nicht einzubeziehen:

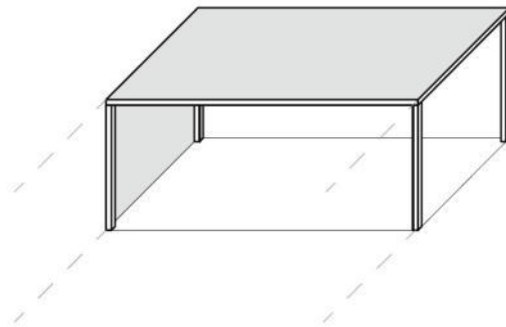


Abb. 3

Mit dieser Regelung soll nun dezidiert festgehalten werden, dass einerseits nur bestimmte Flugdächer und Carports (mindestens 3 Seiten offen) nicht in die GFZ einzurechnen sind.

Diese Bestimmung ist sowohl auf neue Bauprojekte, als auch auf Bestandsbauten anzuwenden.

Zu § 3 Abs. 2 lit. d Z 9:

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird die Vorgabe von zwei gänzlich offene Seiten - um nicht in die GFZ-Pflicht zu fallen - als ausreichend angesehen, da Einzel- oder Doppel-Carports bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, nicht so massiv in Erscheinung treten, wie Carportanlagen bei Mehrfamilienwohnhäusern.

Diese Bestimmung ist sowohl auf neue Bauprojekte, als auch bei Bestandsbauten anzuwenden.

Zu § 3 Abs. 4 lit. a:

Es erfolgte eine Erhöhung der Parameter für die Anhebung der GFZ auf 0,8. Zukünftig muss das Bauvorhaben eine Bruttogesamtgeschoßfläche von mehr als 1.600 m² (bisher: 1.000 m²) oder mehr als 16 (bisher 12) Wohn- und/oder Büro- und/oder Geschäftseinheiten aufweisen.

Zu § 3 Abs. 4 lit. b:

Für die im Zonenplan (Anhang 1) als ländlich geprägte Gebiete (Zone 2) ausgewiesenen Bereiche, ist weiterhin die Ortsbildpflegekommission einzubinden, welche eine eventuelle Erhöhung der GFZ als positiv zu beurteilen hat.

Zu § 3 Abs. 5:

Der auf einem Baugrundstück durch Bebauung vorhandene GFZ-Wert kann herangezogen werden. Der vorhandene GFZ-Wert muss durch eine nachvollziehbare GFZ-Ermittlung nachgewiesen werden.

Zu § 3 Abs. 8:

Die Abtretung von Flächen ins öffentliche Gut (zum Beispiel für die Schaffung von Gehsteigen, Fahrradstreifen udgl.) liegt im öffentlichen Interesse und soll sich diese nachträglich nicht negativ auf die Berechnung der maximal zulässigen GFZ-Werte auswirken.

Zu § 4 Bebauungsweise:

Zu § 4 Abs. 2 lit. b:

Halboffene Bauweise:

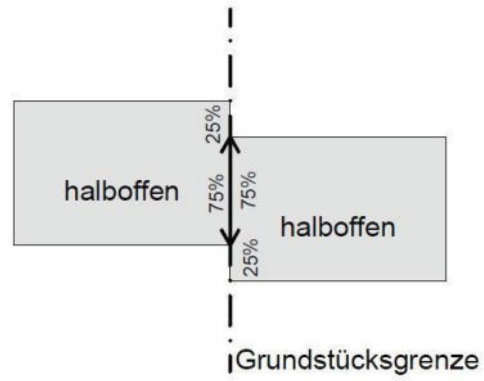


Abb. 4

Mit dem Verweis auf die Vorgaben des § 5 wird eine Einschränkung auf eine maximale Geschoßanzahl erreicht.

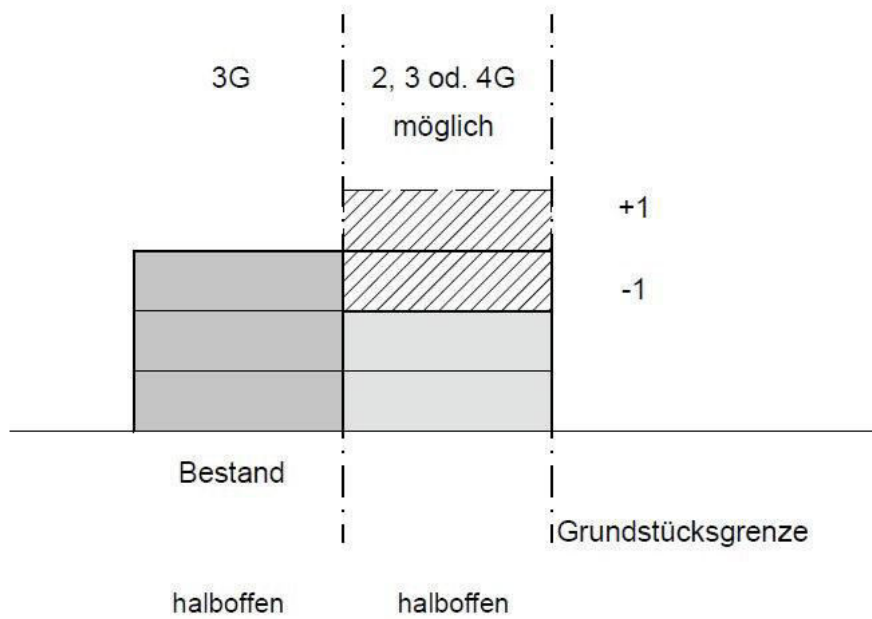


Abb. 5

Zu § 4 Abs. 2 lit. c:

Geschlossene Bauweise

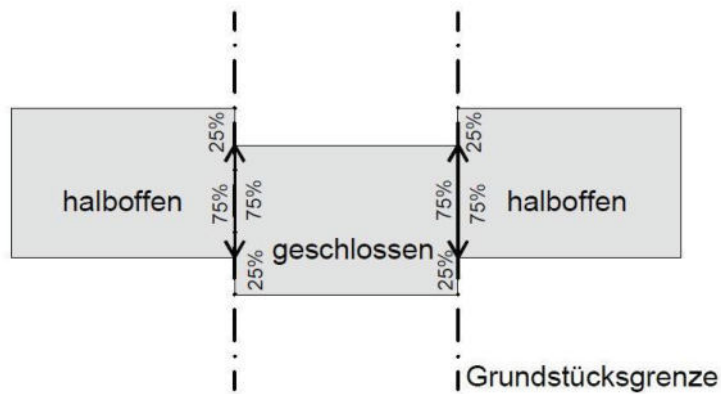


Abb. 6

Mit dem Verweis auf die Vorgaben des § 5 wird ebenso eine Einschränkung auf eine maximale Geschößanzahl erreicht.

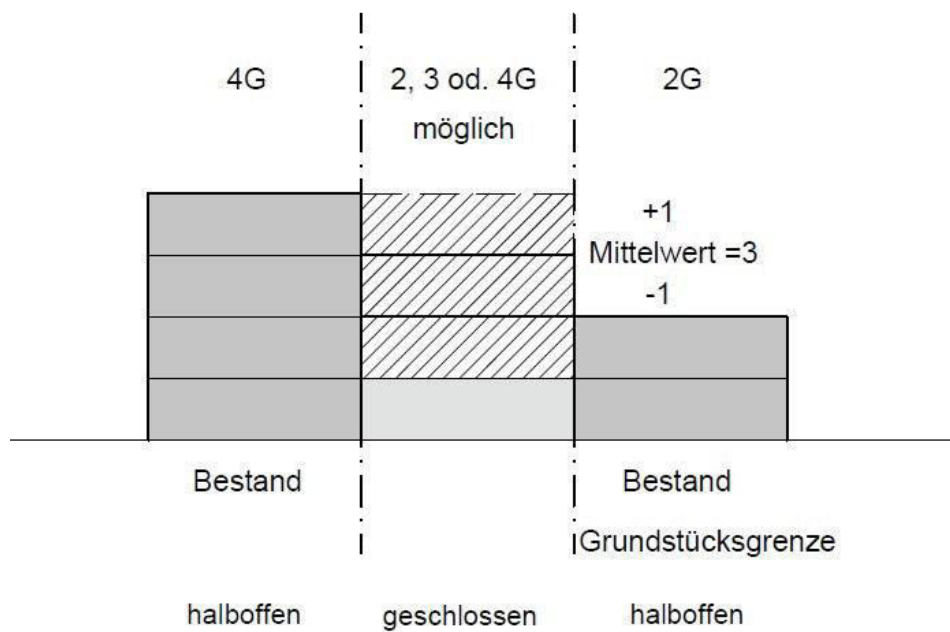


Abb. 7

Zu § 4 Abs. 3:

Mehrere Grundstücke sind als ein Baugrundstück zu werten, sofern diese einem Bauvorhaben dienen. Bei der Anwendung dieser Bestimmung sind die Eigentumsverhältnisse nicht zu berücksichtigen.

Zu § 5 Geschossanzahl und Bauhöhe:

Ein Geschoß ist der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird.

Bei der hier angeführten Geschoßanzahl handelt es sich um die Angabe der Geschoße über dem angrenzenden projizierten Gelände.

§ 5 Abs. 2:

Unter „anrainenden“ Baugrundstücken sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke, sondern auch jene zu verstehen, die im Einflussbereich im Sinne des Ortsbildes des Bauvorhabens liegen. Das Vorliegen dieses Einflussbereiches ist im Zweifelsfall durch Sachverständigengutachten zu klären.

Wie der Mittelwert „auf Halbgeschoße nach unten gerundet“ berechnet wird, zeigt folgendes Beispiel:

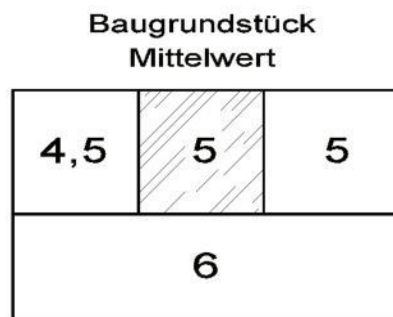


Abb.8

Mittelwert: $15,5:3 = 5,17$ somit 5 Geschoße

Im ländlich geprägten Gebiet (Zone 2 des Zonenplans [Anlage 1]) ist die Ortsbildpflegekommission einzubinden, welche diese Erhöhung als positiv zu beurteilen hat. Somit liegt es im Bemühen des Bauwerbers die Erhöhung umfassend zu argumentieren, damit eine positive Beurteilung durch die Ortsbildpflegekommission möglich ist.

§ 5 Abs. 3:

Da es durchaus Bereiche im Stadtgebiet gibt, in welchen eine Erhöhung auch ohne die Voraussetzungen des Abs. 2 von der Verträglichkeit des Ortsbildes her möglich wäre, soll mit dieser Regelung diese Möglichkeit offengehalten werden.

§ 5 Abs. 4:

Insbesondere in Siedlungsgebieten mit dörflichem bzw. Einfamilienhaus-Charakter kann oftmals eine Verbauung mit den maximal zulässigen Werten (Geschoßanzahl) zu hoch sein, da sich diese nicht in die umgebende bauliche Nutzung und Bauweise einfügt.

Unter „anrainenden“ Baugrundstücken sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke, sondern auch jene zu verstehen, die im Einflussbereich im Sinne des Ortsbildes des Bauvorhabens liegen. Das Vorliegen dieses Einflussbereiches ist im Zweifelsfall durch Sachverständigengutachten zu klären.

Wie der Mittelwert „auf Halbgewoße nach oben gerundet“ berechnet wird, zeigt folgendes Beispiel:

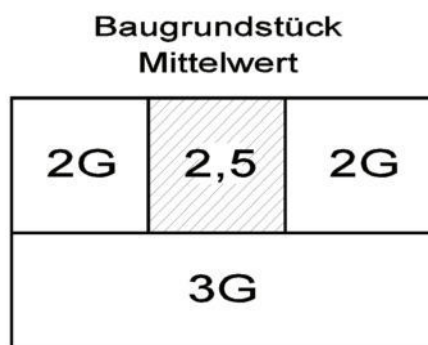


Abb. 9

Mittelwert: $7:3 = 2,33$ ergibt 2,5 Gewoße

Wenn trotz Vorliegens eines niedrigeren Mittelwertes die Ortsbildpflegekommission die in Abs. 1 festgelegten Werte als positiv beurteilt – hier liegt es wieder am Bauwerber diesbezügliche Argumente vorzulegen – hat die Herabsetzung zu unterbleiben.

§ 5 Abs. 5 lit. a:

Siehe sinngemäß Abb. 10.

§ 5 Abs. 5 lit. b:

Prinzipiell wird für die Bebauung in Hanglage die Gewoßzahl talseitig gerechnet, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden. Zu diesen unerwünschten Höhenentwicklungen können auch Anschüttungen, Steinschlichtungen usw. zählen, die so massiv oder dominant in Erscheinung treten, dass die optische Wirkung eines Gewoßes entsteht.

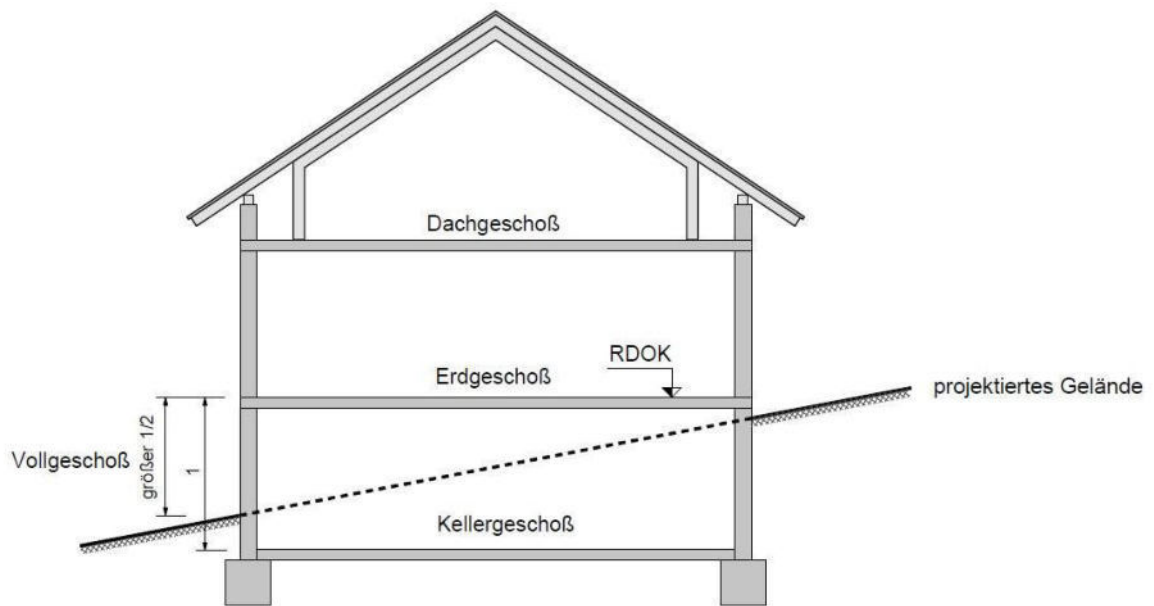


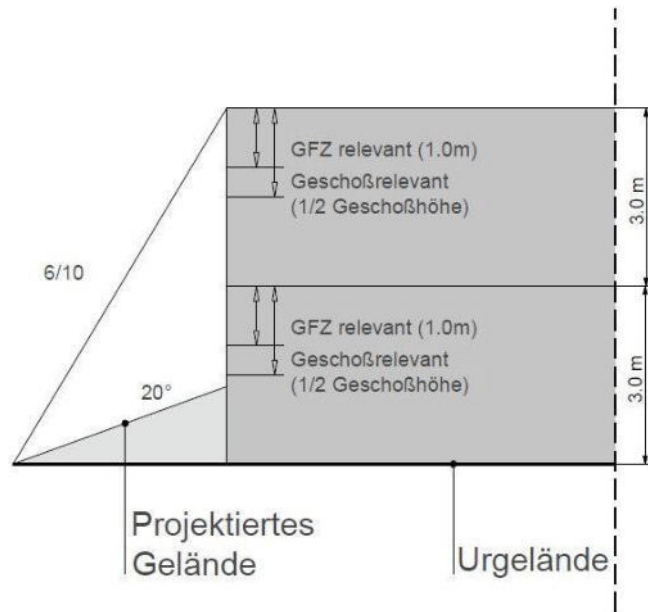
Abb. 10

Ab wann derartige Gestaltungen des projizierten Geländes jedoch so dominant in Erscheinung treten, dass sie optisch wie ein Geschöß wirken, bleibt eine Sachverständigenfrage, bei der geklärt werden muss, ob Interessen zum Schutz des Ortsbildes beeinträchtigt werden.

Die Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch die Gestaltung des projizierten Geländes wird für die Geschößanzahl berücksichtigt, da hier die optische Wirkung eines Geschößes entsteht.

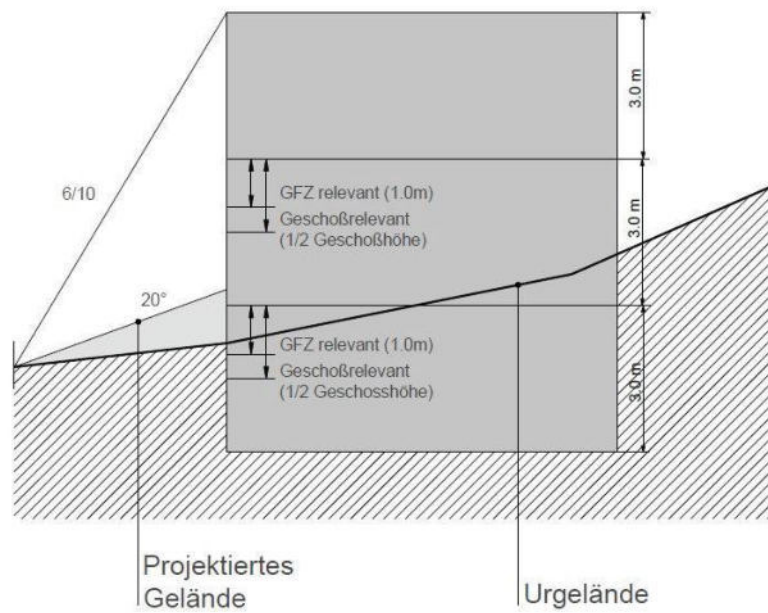
Das projizierte Gelände wurde mit einer maximalen Neigung von 20 Grad bzw. 36,397 % begrenzt.

Die Ausnahme wird vor allem dort Anwendung finden, wo Gebäude allseits ins Gelände eingeschüttet sind und sich lediglich auf einer Gebäudeseite Eingänge oder Garageneinfahrten befinden. Grundsätzlich soll damit festgelegt werden, dass derartige „untergeordnete“ bzw. „vernachlässigbare“ Gebäudeteile, wenn diese auch mehr als die Hälfte ihrer Höhe aus dem angrenzenden projizierten Gelände herausragen noch kein Geschöß darstellen. Ab wann derartige Gebäudeteile jedoch so dominant in Erscheinung treten, dass sie optisch ein Geschöß darstellen, bleibt eine Sachverständigenfrage bei der geklärt werden muss, ob Interessen zum Schutz des Ortsbildes beeinträchtigt werden.



Situation bei ebenem Geländeverlauf

Abb. 11



Hangsituation

Abb. 12

Zu § 5 Abs. 7 lit. a:

Mit den vorgeschriebenen Werten – max. Kniestockhöhe von 0,8 m und eine kleinere nutzbare Geschoßfläche als 75 % (Fläche mit einer Höhe ab 2,0 m) – ist definiert, bis wann man von einem Halbgeschoß sprechen kann. Mit der Begrenzung der nutzbaren Geschoßfläche wird auf eine Einschränkung der Dachgaupenausbildung abgezielt, da eine massive Ausbildung von Dachgaupen wieder zur optischen Wirkung eines Vollgeschoßes führt.

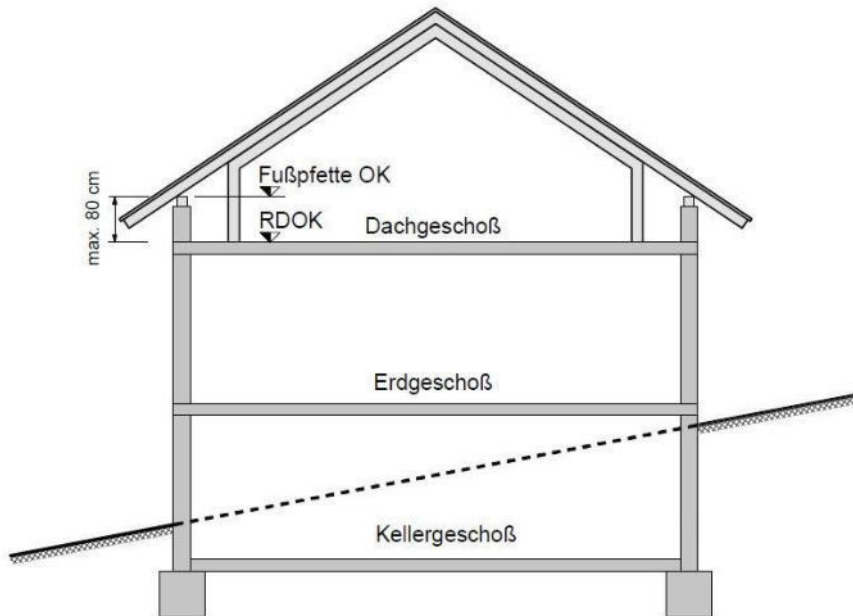


Abb. 13

Das (Dach)-Geschoß wird für die Geschoßanzahl nur als ½ Geschoß berücksichtigt, wenn der Kniestock nicht höher als max. 0,8 m ist.

Geschoßigkeit von Steildächern:

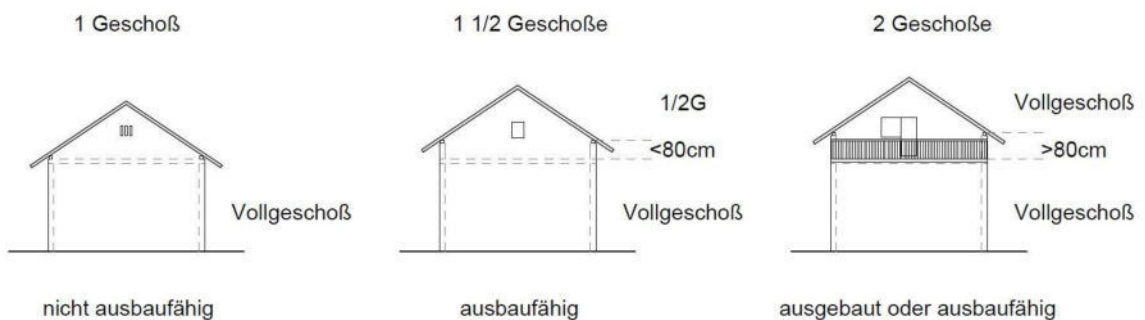


Abb. 14

Zu § 5 Abs. 7 lit. b:

Mit dieser Definition will man den visuellen Eindruck so verringern, dass man von einem 1/2 Geschoß sprechen kann.

Sobald ein Gebäude oder Gebäudeteil Anforderungen an eine Art der Konditionierung (Heizung, Kühlung, Befeuchtung, Belüftung) stellt, ist es als „konditionierte Zone“ zu bezeichnen und zu berücksichtigen.

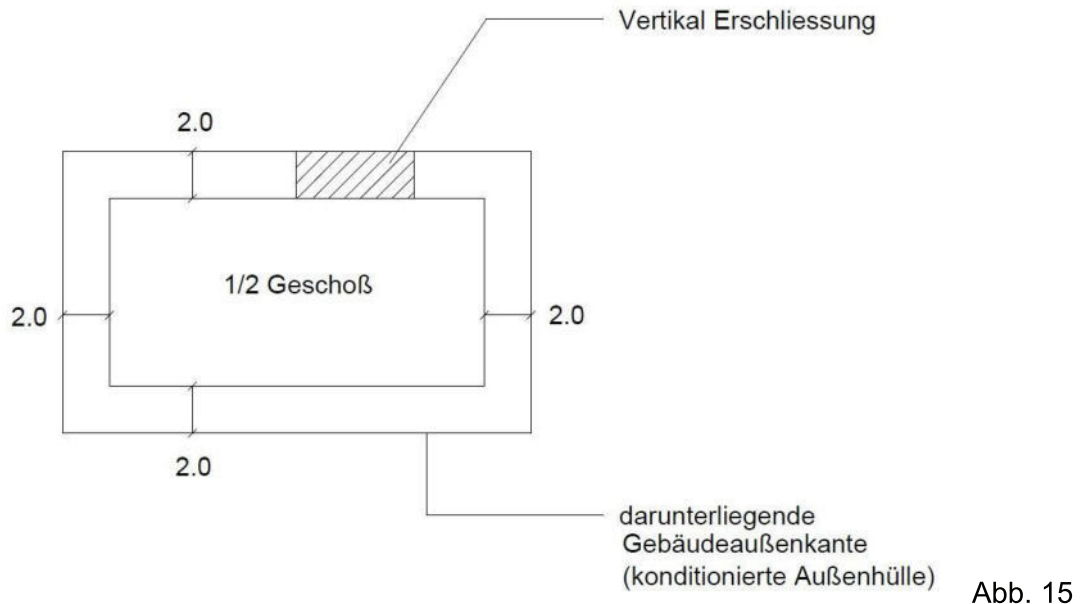


Abb. 15

Zu § 5 Abs. 7 lit. c:

Bei mehreren Ebenen innerhalb einer Steildachkonstruktion sind ebenso mehrere Geschoße vorliegend, wenn die genannten Größen- und Höhenvorgaben erfüllt werden.

Zu § 5 Abs. 8:

Mit dieser Bestimmung wird die mögliche Höhe und maximale Größe von Werbepylonen definiert. Ebenso wird geregelt, dass Werbung auf maximal zwei Seiten möglich ist.

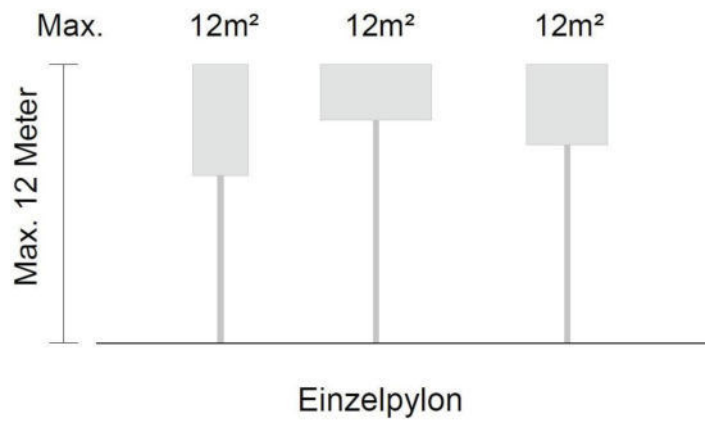


Abb. 16



Abb. 17

Zu § 6 Baulinien:

Zu § 6 Abs. 2 bis 5:

Die Absätze 2 bis 5 regeln die Baulinien auf der einer Straße zugewandten Baugrundstücksseite.

Zu § 6 Abs. 7:

Dieser Absatz regelt die Baulinie auf der den Nachbarn zugewandten Baugrundstücksgrenze. Die gemeinsame Nachbargrundstücksgrenze bezieht sich ausschließlich auf eine Nachbargrundstücksgrenze. Grenzen an einer Baugrundstücksseite mehrere Nachbargrundstücke an ist diese Regelung getrennt zu jedem Nachbargrundstück anzuwenden.

Unter „konsensgemäß errichtete Bestandsbauten“ werden hier jene Gebäude und baulichen Anlagen verstanden, die in diesem Absatz angeführt sind, somit sind konsensgemäß errichtete Hauptgebäude nicht gemeint.

Zu § 7 Ausmaß von Verkehrsflächen:

Zu § 7 Abs. 4 lit. h:

Die genannten Verkaufslokale sind zumeist durch ein Vielfaches an Stellplätzen charakterisiert. In der Regel werden mehr Stellplätze errichtet als notwendig. Hierdurch kommt es zu einer überbordenden Versiegelung von Grünflächen, was durch diese Bestimmung verhindert werden soll.

Die Festlegung des Schwellenwertes im Ausmaß von 200 m² erfolgte, damit kleinere Verkaufslokale, kleine Nahversorger, Greißler udgl. nicht von dieser Bestimmung betroffen sind.

Zu § 7 Abs. 4 lit j:

Bei Erreichen der Mindestanzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage wird die Anzahl der Parkplätze im Freien begrenzt. Die zusätzlichen oberirdischen Stellplätze im Freien (das sind die, die über die erforderlichen Stellplätze hinausgehen) dürfen nur max. 10% der Gesamtstellplatzvorschreibung ausmachen. Damit soll erreicht werden, dass Projekte, die mehr Stellplätze als die erforderlichen Stellplätze enthalten (z.B. Supermärkte), dieses Mehr an Stellplätzen in der Tiefgarage einplanen.

Zu § 8 Geländeänderungen:

Gemäß § 50 Abs. 1 lit. d Z 5 K-BO 1996 begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 3.000 Euro zu bestrafen, wer das Niveau von im Bauland gelegenen Grundstücken durch Anschüttungen oder Abgrabungen, die von Einfluss auf die bestehende oder künftige bauliche Nutzbarkeit dieser Flächen sind, ändert oder sonstige, der Bauvorbereitung dienende Veränderungen an solchen Grundstücken vornimmt, sofern diese Veränderungen nicht auf Grund einer Baubewilligung für Vorhaben auf diesem Grundstück gedeckt oder erforderlich erscheinen.

Die Strafbarkeit der Geländeänderungen entfällt demnach nur, wenn für diese Maßnahmen im Zuge eines Bauvorhabens durch eine Baubewilligung gedeckt sind oder wenn diese erforderlich waren. Geländeänderungen im Bauland können also theoretisch auch zulässig sein, wenn hierfür auch keine Baubewilligung vorliegt, hier muss aber die Erforderlichkeit durch ein bautechnisches Gutachten nachgewiesen werden.

Mit § 8 sollen Geländeänderungen verlaufend von den Nachbargrundstücksgrenzen zum Straßenrand als zulässig erklärt werden, wofür grundsätzlich keine zeichnerische

Darstellung notwendig ist, da es sich hierbei um eine eindeutige Angabe handelt, deren Einhaltung im Einzelfall zu überprüfen ist.

Die Anordnungen des Bebauungsplanes sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu beachten und müssten demnach die getätigten oder beabsichtigten Geländeänderungen nicht unter dem Gesichtspunkt des § 8 Abs. 2 K-BV betreffend die Vergrößerung der Tiefe von Abstandsflächen berücksichtigt werden. Diese Vorgaben will man aber mit dieser Regelung in keinsten Weise konterkarieren und hat somit explizit die Anwendbarkeit des § 8 Abs. 2 K-BV in einem späteren Bauverfahren aufgenommen.

Mit der vorliegenden Regelung trägt man demnach einerseits dem Wunsch der Grundstückseigentümer Rechnung, Anschüttungen oder Abgrabungen von im Bauland gelegenen Grundstücken schon vor einer geplanten Bautätigkeit durchführen zu können, indem man gewisse Niveauveränderungen als zulässig erklärt, andererseits will man dennoch die Nachbarrechte in keiner Weise beeinträchtigen und knüpft daher die Zulässigkeit an die Erstellung von Geländeprofilbildungen, welche das Urgelände und das projektierte Gelände und deren Höhenlage bezogen auf die absolute Höhe und auf einen angegebenen Fixpunkt wiedergeben, wodurch sich in einem späteren Bauverfahren jegliche Diskussion betreffend Urgelände und projektierten Gelände erübrigt.

Die Behörde kann im Bedarfsfall die Vorlage dieser Geländeprofilbildungen verlangen und wird, wenn diesem Begehren nicht entsprochen wird, die Nichterstellung der geforderten Unterlagen annehmen, was dazu führt, dass diese Niveauveränderungen unter § 50 Abs. 1 lit. d Z 5 K-BO 1996 zu subsumieren und somit strafbar sind.

Selbstverständlich müssen diese Geländeprofilbildungen von einem zur Erstellung solcher Unterlagen Berechtigten erstellt und unterfertigt sein.

Zu § 9 Grünflächen:

Gemäß § 18 Abs. 4 der K-BO 1996 hat die Behörde durch Auflagen die Schaffung von Grünanlagen oder das Pflanzen von Bäumen oder Sträuchern oder beides oder Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes an Bäumen oder Sträuchern anzuordnen, wenn dies zur Erhaltung des Landschaftsbildes oder zum Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

Der Bauwerber hat die Einhaltung der Vorgaben gem. § 9 detailliert, nachvollziehbar und prüfbar nachzuweisen.

Zu § 9 Abs 1:

Entsprechend der Bestimmung des Abs. 4 können neu gepflanzte Bäume in einem Ausmaß von 10,0 m² pro Baum in den Grünflächenanteil eingerechnet werden.

Zu § 9 Abs 2:

Unter den Begriff „begrünte Freifläche - gewachsener Boden“ versteht man jene Flächen eines Baugrundstückes, welche von Gebäuden und baulichen Anlagen (oberirdisch sowie unterirdisch) gänzlich freizuhalten sind.

Zu § 9 Abs 3:

Zum Nachweis der Grünfläche wurden verschiedene Faktoren eingeführt, mit denen das Mindestausmaß von Grünflächen nachgewiesen werden kann.

Da die verschiedenen Begrünungsmaßnahmen unterschiedliche ökologische und klimatische Wirkungen haben, ist den einzelnen Flächen und Elementen ein Multiplikationsfaktor zugewiesen.

Mit der Neuregelung will man die Möglichkeit schaffen, dass bei Bauvorhaben Grünflächen und weitere Maßnahmen, die sich positiv auf das Stadtklima auswirken, Berücksichtigung finden können. Bereits mit der Baueinreichung muss daher eine Berechnung des Grünflächenfaktors vorgelegt werden.

Zu § 9 Abs 6:

Das genannte Mindestausmaß von 25% ist mit den in Abs. 3 bis Abs. 5 genannten Maßnahmen zu erreichen.

villach

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>