

**Erstellung eines Teilbebauungsplanes
„Hotel Seven - Neuverordnung“**

V e r o r d n u n g

des Gemeinderates der Stadt Villach vom 11. Oktober 2024, mit der ein Teilbebauungsplan für die Grundstücke 845, 846/2, 848/1, 1416/3, 1556, 1557, 1587 und 1700, alle 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 die Grundstücke 845, 846/2, 848/1, 1416/3, 1556, 1557, 1587 und 1700, alle KG 75429 Maria Gail.
- (2) Das Planungsgebiet mit den Grundstücken 845, 846/2, 848/1, 1416/3, 1556, 1557, 1587 und 1700, alle KG 75429 Maria Gail, hat ein Ausmaß von 10.467 m².

II. BEBAUUNG

§ 2 – Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden RECHTSPLAN „Hotel Sven Neuverordnung“ vom 25. Juni 2024, Zahl: 20-44-01B, Plan-Nr. 4401-1B, 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. Als Überbauung der Grundstücksgrenze gilt auch ein unterirdisches Bauwerk.

(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 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. § 4 ff. der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBl. Nr. 56/1985 i.d.F. LGBl. Nr. 77/2022 erfüllt werden.
- (4) Zwischen den Hauptbaukörpern darf in der in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) festgelegten Korridoren (rot schraffierter Bereich) jeweils maximal zweimal ein eingeschößiger Verbindungsgang mit der maximalen Breite von 3,5 m errichtet werden.
- (5) 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, offene Fluchtstiegen, sowie nicht raumbildende untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile (wie z.B. Werbepylone, Trafos, Schallschutzmaßnahmen, Überdachung von Hauszugänge und Anlieferungsbereiche, Überdachung KFZ-Stellplätze, Vordächer, usw.).
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Unter dem projektierten Gelände liegende Einbauten oder Bauteile können die Baulinie überschreiten, sofern nicht andere gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

§ 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 Geschosßflächenzahl (GFZ) für das Planungsgebiet (§1) wird mit 1,20 festgelegt.
- (4) Bei der Berechnung der Größe der Baugrundstücke sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als „Bauland“ gewidmet sind.
- (5) Als Geschosßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosßes, 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 Geschosßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. Oberirdische Lichthöfe und oberirdische Lichtschächte sind einzurechnen.
- (6) Keller-, Unter- und Tiefgeschosße, 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, halboffene oder geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (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 § 8, welche die maximal zulässige Bauhöhe festlegen, ist die Erhöhung um ein Geschoß sowie die Herabsetzung um ein Geschoß zulässig, sofern es 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 § 8, welche die maximal zulässige Bauhöhe festlegen, ist die Erhöhung um ein Geschoß sowie die Herabsetzung um ein Geschoß zulässig, sofern es 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.
- (3) Mehrere Grundstücke gelten für die Festlegung der Bebauungsweise als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben dienen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 8 – Maximale Geschoßanzahl, maximale Bauhöhe

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit der maximalen Attikaoberkante in Meter über Adria bestimmt 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 503,99 m.ü.A festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich.
- (3) Die Regelgeschoßhöhe wird mit 4,00 m festgelegt. Ausgenommen davon sind Funktionsbereiche wie Empfang, Gastronomie, Seminarräume etc., bzw. nachträgliche Aufstockungen von Bestandsgebäuden, die technisch oder konstruktiv bedingt eine größere Geschoßhöhe erfordern.

- (4) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen. Ausgenommen davon sind Tiefgaragenabfahrten.
- (5) 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.) bis zu 2,0 m 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 bei Baumaßnahmen betroffenen Hauptbaukörpern (Neubau oder Aufstockung) 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 25 % der Fläche des Baugrundstückes festgelegt. Dies gilt insbesondere auch bei späteren Grundstücksteilungen.
- (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 jedenfalls die in der zeichnerischen Darstellung (§2) ersichtlichen Flächen als Grünflächen zu gestalten. Dabei sind geringfügige, die Dimension nicht oder nur minimal verändernde Abweichungen zulässig.
 - b) Die Bepflanzung hat fachgerecht mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen zu erfolgen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf eine ansprechende Gesamteingrünung zu legen.
 - c) 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

In den Baukörpern 1 bis 3 (BK1 – BK3) ist die Nutzung für Hotelanlage und der gewerblich-touristischen Nutzung, Dienstleistungen, Geschäfts- und Büronutzung und Gastronomie zulässig. Im Baukörper 3 (BK3) ist überdies die Wohnnutzung

(Mitarbeiterwohnungen etc.) zulässig. Der Baukörper 4 (BK4) ist für die Nutzung als Carport bzw. Parkdeck samt Erschließung bzw. Nebenräumen bestimmt.

§ 14 - Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

Sofern in den §§ 3 bis 13 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 Geschosßanzahl 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

- (1) 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.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 26. April 2019, Zl.: 20/44/01A Ri/Wie, außer Kraft.

