

Erstellung eines Teilbebauungsplanes „Max Palais“ - 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 .335/1, .336/1, .336/3, .357/2, .358/1, 429/1, 429/2, 429/4, .1150/1, .1150/2, .1493, 2096, 2099, 2100 und Teilflächen der Grundstücke 429/6, 449/25 und 1077/7, alle KG 75454 Villach, 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 .335/1, .336/1, .336/3, .357/2, .358/1, 429/1, 429/2, 429/4, .1150/1, .1150/2, .1493, 2096, 2099, 2100 und Teilflächen der Grundstücke 429/6, 449/25 und 1077/7, alle KG 75454 Villach.
- (2) Das Planungsgebiet mit den Grundstücken .335/1, .336/1, .336/3, .357/2, .358/1, 429/1, 429/2, 429/4, .1150/1, .1150/2, .1493, 2096, 2099, 2100 und Teilflächen der Grundstücke 429/6, 449/25 und 1077/7, alle KG 75454 Villach, hat ein Ausmaß von 11.372 m².

II. BEBAUUNG

§ 2 – Geltungsbereich

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Rechtsplan „MAX PALAIS“ vom 15. Mai 2024, Zahl: 20-18-03B, Plan-Nr. 1803B-2, im Maßstab 1:500, erfolgen.

§ 3 - Baulinien

- (1) „Baulinien“ sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) festgelegt und gelten nur für oberirdische Bauteile.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, usw.) sowie untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile (wie z. B. Werbepylone, Trafos, Lüftungsschächte, Überdachung Parkplätze und Hauszugänge, Überdachung Anlieferungsbereiche, Vordächer, Freitreppen, Fluchtstiegen usw.).
- (4) Außerhalb der Baulinien ist die Errichtung von untergeordneten Baulichkeiten (wie z.B. Einhausungen und Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten, Einhausungen und Überdachungen von Müllsammelplätzen, Einhausungen und Überdachungen von Fahrradabstellplätze, Verbindungsgänge, Gartengerätehäusern usw.) in eingeschossiger Bauweise möglich.
- (5) Im Bereich der Bahnhofstraße und des Bahnhofplatzes dürfen Fassadenelemente (wie z. B. Gesims) oder Balkone die Baulinie ab dem ersten Obergeschoß um maximalen 0,80 m überragen, sofern nicht andere gesetzliche Vorgaben (StVO 1960 etc.) entgegenstehen.
- (6) Darüber hinaus von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind sicherheits- oder brandschutztechnische Maßnahmen, welche in Verbindung mit einem Bestandsbau ausgeführt werden, um den Anforderungen der Sicherheit und des Brandschutzes nach den neuesten Erkenntnissen der technischen Wissenschaften zu entsprechen.

§ 4 – Bauliche Ausnutzung, Bebauungsdichte

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung für das Planungsgebiet (§ 1) ergibt sich aus der im Abs. 3 festgelegten maximalen Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summen der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Planungsraumes.
- (3) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit maximal 4,0 festgelegt.

§ 5 - Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene, halboffene und geschlossene Bebauung festgelegt.
- (2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.
- (3) Halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.
Halboffen kann gebaut werden, wenn an einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude bzw. ein unmittelbar angebauter Gebäudeteil besteht.
- (4) Geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.
Geschlossen kann gebaut werden, wenn an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen bereits unmittelbar angebaute Gebäude oder Gebäudeteile bestehen.
- (5) Mehrere Grundstücke gelten für die Festlegung der Bebauungsweise als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 6 – Maximale Bauhöhe, maximale Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude wird mit der maximalen Baukörperhöhe über dem festgelegten Bezugspunkt bestimmt und ist der zeichnerischen Darstellung (§2) zu entnehmen.

- (2) Die Festlegung der absoluten Höhe ist in der zeichnerischen Darstellung (§2) ersichtlich und wird mit +/- 0,00= 498,75 m ü. A. festgelegt.
- (3) Dieser Wert kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Belichtungselemente, Liftüberfahrten, Rauchabzugsanlagen, Kollektoren, notwendige Geländerkonstruktionen u.Ä.) erhöht werden.
- (4) Die Anzahl der maximal zulässigen Geschoße ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich. Geschoße, deren Rohdeckenoberkante über 499,00 m.ü.A. liegen, sind der Geschoßanzahl anzurechnen.

§ 7 – Dachform

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

§ 8 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 100 m².
- (2) Die festgelegte Mindestgrundstücksgröße gilt nicht für Baugrundstücke auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen, wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren und Ähnliches.

§ 9 – Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Planungsgebiet (§ 1) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird 1.600 m² festgelegt. Begrünte Dächer können bei der Berechnung der Grünflächen einbezogen werden.
- (2) Die grundsätzliche Lage der Grünflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (§2) ersichtlich, geringfügige Abweichungen sind möglich.

§ 10 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes (§ 1) sind mindestens 220 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze ist eine Hoch- bzw. Tiefgarage vorzusehen.

- (2) Bei Setzung gewisser Maßnahmen (wie z.B. die Errichtung von Fahrradabstellplätzen je Wohneinheit und der Errichtung von Fahrradboxen im Bereich des Planungsgebietes, eine öffentlich zugängliche Ladesäule mit Ladepunkten für E-Fahrzeuge und Lademöglichkeiten für E-Mopeds und E-Motorräder, die Schaffung von Stellplätzen im Bereich der Besucher/innen und Kund/inn/enstellplätze für ein eventuelles Carsharing System) ist eine Verminderung der Stellplatzverpflichtung bis zu maximal 15 Prozent möglich.
- (3) Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen hat über die Kaigasse und / oder den Kassinsteig zu erfolgen.

§ 11 – Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche

Die maximal zulässige, wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche beträgt 5.000 m².

§ 12 – Art der Nutzung

Im Planungsraum sind die Nutzungen, Wohnen, Dienstleistung, Handel, Altenpflege, Kinderbetreuung, Arztpraxen, Geschäfts- und Büronutzung, Hotel- und Gastronomienutzung zulässig.

§ 13 - Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

Sofern in den §§ 3 bis 12 bzw. in der graphischen Darstellung (§ 2) nichts Anderes vorgesehen ist, gelten für dieses Planungsgebiet die Definitionen und Inhalte der Bestimmungen § 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken, § 4 Bauweise, § 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).

§ 14 – 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 11. Dezember 2020, Zl.: 20-18-03A Ri/Wie, außer Kraft.

