

Erstellung eines Teilbebauungsplanes "Quartiershaus Josefsmarkt"

V e r o r d n u n g

**des Gemeinderates der Stadt Villach vom 28. November 2025, mit der ein
Teilbebauungsplan für die Grundstücke .24/1, .28/1 und .28/3 alle KG 75454
Villach, erlassen wird.**

Gemäß den Bestimmungen der § 48 und § 51 des Kärntner
Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 in der Fassung
LGBl. Nr. 17/2025, wird verordnet:

I. ALLGEMEINES

§ 1 - Planungsgebiet

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstück .24/1, .28/1 und .28/3 alle KG 75454 Villach.
- (2) Das Planungsgebiet mit dem Grundstück .24/1, .28/1 und .28/3 alle KG 75454 Villach, hat ein Ausmaß von 2.568 m².

II. BEBAUUNG

§ 2 - Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Rechtsplan „Quartiershaus Josefsmarkt“ vom 18. Juni 2025, Zahl: 20-17-07, Plan-Nr. 1707-01, im Maßstab 1:200, erfolgen.

§ 3 - Begrenzung der Baugrundstücke

Die Begrenzung der Baugrundstücke (§ 1 - Planungsgebiet) ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) festgelegt.

§ 4 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Im Planungsgebiet (§ 1) werden keine Mindestgrößen für Baugrundstücke festgelegt.
- (2) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben dienen und im Zuge des Bauvorhabens die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 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 gemäß § 1 und § 4 Abs. 2 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der Fassung LGBl. Nr. 52/2025 erfüllt werden.
- (4) Überbauungen des Öffentlichen Gutes im Bereich des Grundstücks 1078/30, KG 75454 Villach, sind von der Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie bei unmittelbarer an das Grundstück angrenzender Bebauung nicht betroffen – Zustimmung des Grundstückseigentümers und Vorliegen einer Baulandwidmung vorausgesetzt.

§ 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 5,00 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) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt.
- (8) 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.

(9) 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 geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

(2) Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.

(3) Die Bereiche der Anbaupflicht betreffen die angrenzenden Bestandsobjekte Bamberger Gasse 4 auf dem Grundstück .28/2, KG 75454 Villach (Baulinien mit Anbaupflicht) und das Bestandsobjekt Kaiser-Josef-Platz 3 auf dem Grundstück .25, KG 75454 Villach (nur teilweise Anbaupflicht).

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

(5) 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 Textlicher Bebauungsplan 2014 der Stadt Villach außer Betracht.

§ 8 – Maximale Bauhöhe

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Bebauungsbereichen 1 bis 9 wird mit der maximalen Firsthöhe und Traufenhöhe oder der maximalen Attikaoberkante über dem Bezugspunkt $\pm 0,00$ festgelegt und ist der zeichnerischen Darstellung (§ 2) zu entnehmen.
- (2) Der Bezugspunkt $\pm 0,00$ für die maximale Gebäudehöhe wird mit 494,50 m. ü. A. festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Bebauungsbereichen 1 bis 9 wird durch die Festlegung der absoluten Höhe (Firsthöhe, Traufenhöhe, Attikaoberkante) bestimmt.
- (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.) überschritten werden, sofern sie innerhalb einer ideellen umhüllenden 45°-Linie, gemessen von Attikaoberkante, positioniert werden.
- (5) Die maximale Bauhöhe für das Planungsgebiet (§ 1), nach Abs. (1), kann für Belichtungsöffnungen im Dachgeschoßbereich durch Dachgaupen und Vertikalerschließungen (Lifttürme, Stiegenhäuser) überschritten werden.

§ 9 – Dachform

- (1) Für die Hauptbaukörper wird als Dachform das Flachdach, Pultdach und das Satteldach festgelegt.
- (2) Für Belichtungsöffnungen im Dachgeschoßbereich durch Dachgaupen und Vertikalerschließungen (Lifttürme, Stiegenhäuser) wird die Dachform freigestellt.

§ 10 – Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Planungsgebiet (§ 1) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen beschränkt sich auf die Begrünung der Flachdächer – extensive Flachdachbegrünung.
- (2) Die grundsätzliche Lage und das Ausmaß der begrünten Dachflächen sind in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) dargestellt. Aufgrund der Detailplanung kann das Ausmaß der begrünten Dachflächen im Ausmaß von maximal 20 % für technisch notwendige Belichtungsöffnungen und sonstige technisch notwendige Anlagen reduziert werden.

§ 11 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich und ergibt sich durch die an das Planungsgebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Kaiser-Josef-Platz, Bamberger Gasse).
- (2) Aufgrund der besonderen innerstädtischen Lage des Planungsgebietes im engeren Schutzbereich gemäß § 2 der Ortsbildschutzverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 17. März 1989 sind keine Stellplätze auf Eigengrund nachzuweisen.
- (3) 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.
- (4) Von diesem Berechnungsschlüssel kann abgewichen und die Anzahl der Stellplätze um maximal 15 % reduziert werden, wenn dem entsprechenden Bauprojekt ein Stellplatzkonzept unter Berücksichtigung von Mobilitätsplänen, Car-Sharing, Bike-Sharing usw. zu Grunde liegt und dieses Konzept im Bauverfahren verkehrsfachlich positiv beurteilt wird.

§ 12 – Vorgaben für die äußere Gebäudegestaltung

Die Empfehlungen des Architekturbeirat der Stadt Villach - dieses Gremium wird in der Stadt Villach mit der Beurteilung städtebaulicher Entwicklungen befasst – in Bezug auf Baukörpersituierung und Gestaltung sind umzusetzen.

§ 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 laut Anlage 1 - Textlicher Bebauungsplan 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 in der Fassung des Beschlusses 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 in der Fassung LGBl. Nr. 78/2023, mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 4. Februar 1970, Zahl: 610/2-80, für das Planungsgebiet (§ 1) außer Kraft.

