

Erstellung eines Teilbebauungsplanes „Ecke Freihausgasse - Ankershofengasse“

V e r o r d n u n g

des Gemeinderates der Stadt Villach vom 28. Juni 2023, mit der ein Teilbebauungsplan für die Grundstücke .286 und .287, KG 75454 Villach, erlassen wird.

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

I. ALLGEMEINES

§ 1 - Planungsgebiet

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke .286 und .287, KG 75454 Villach.
- (2) Das Planungsgebiet mit den Grundstücken .286 und .287, KG 75454 Villach, hat ein Ausmaß von 608 m².

II. BEBAUUNG

§ 2 - Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden RECHTSPLAN „Ecke Freihausgasse – Ankershofengasse“ vom 21. April 2023, Zahl: 20-20-05, Plan-Nr. 2005-1, im Maßstab 1:200 bzw. für die Übersichten 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 bei geschlossener Bauweise 250 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.

§ 5 - Baulinien

- (1) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) festgelegt und gelten nur für oberirdische Bauteile.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Verkehrserschließungen, Parkplätze, Einfriedungen usw.) sowie nicht raumbildende untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile (wie z.B. Werbepylone, Trafos, Schallschutzmaßnahmen, Stützen, Säulen, Überdachung Hauszugänge, Überdachung KFZ-Stellplätze, Vordächer, usw.).
- (4) Außerhalb der Baulinie ist die Errichtung von raumbildenden untergeordneten Baulichkeiten (wie z.B. Einhausungen und Überdachungen für Müllsammelplätze, Einhausungen und Überdachungen für Fahrradabstellplätze, Einhausungen und Überdachungen von Tiefgaragenein- und abfahrten, Tiefgaragenaufgänge, Gerätehäusern usw.) in eingeschossiger Bauweise möglich.
- (5) Darüber hinaus von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind sicherheits- oder brandschutztechnische sowie Lärmschutzmaßnahmen, welche in Verbindung mit einem Bestandsbau ausgeführt werden, um den Anforderungen der Sicherheit und des Brand- bzw. Lärmschutzes nach den neuesten Erkenntnissen der technischen Wissenschaften zu entsprechen.

§ 6 - Bauliche Ausnutzung

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung für das Planungsgebiet (§ 1) ergibt sich aus der im Abs. 4 festgelegten maximalen Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (3) Bei der Berechnung der Größe der Baugrundstücke sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als „Bauland“ gewidmet sind.
- (4) Die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) für das Planungsgebiet (§1) wird mit 4,5 festgelegt.

§ 7 - Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden. Die Bereiche der Anbaupflicht sind in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) festgelegt (Baulinien mit Anbaupflicht).
- (3) Mehrere Grundstücke gelten für diese Festlegung der Bebauungsweise als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 8 – Maximale Bauhöhe

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in den Bebauungsbereichen 1 bis 9 wird mit der maximalen Attikaoberkante oder der maximalen First- bzw. Traufenhöhe über dem festgelegten Bezugspunkt bestimmt und ist der zeichnerischen Darstellung (§ 2) zu entnehmen.
- (2) Die Festlegung der absoluten Höhe des Bezugspunktes ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich und wird mit +/- 0,00= 492,62 m ü. A. festgelegt.
- (3) Die maximale Bauhöhe nach Abs.1 kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Lüftungsanlagen, Belichtungselemente, Geländerkonstruktionen, Liftüberfahrten, Dachaustritte, Rauchabzugsanlagen, Lärmschutzverkleidungen, Kollektoren u.Ä.) im technisch notwendigen Ausmaß erhöht werden.
- (4) Der Aufbau von Konstruktionselementen zur Befestigung von Werbetafeln bzw. der Corporate Identity am oder auf dem Gebäude sowie die Errichtung von

untergeordneten, nach den Vorgaben der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBl. Nr. 56/1985 i. d. F. LGBl. Nr. 77/2022, nicht abstandsrelevanten Konstruktionen (architektonische Gestaltungselemente, Sonnen- und Wetterschutzkonstruktionen usw.) sind von dieser Bestimmung nicht berührt.

§ 9 – Dachform

- (1) Als Dachform wird das Satteldach, Pultdach und das Flachdach festgelegt.
- (2) Die anzuwendende Dachform ist für die Bebauungsbereiche 1-9 festgelegt und ist der zeichnerischen Darstellung (§ 2) zu entnehmen.

§ 10 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

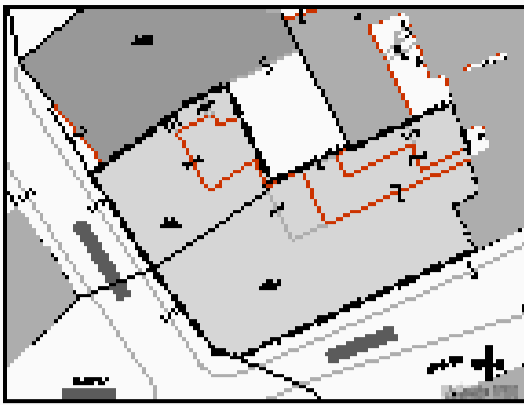
- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich und ergibt sich durch die, an das Planungsgebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Ankerhofengasse, Freihausgasse)
- (2) Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend § 11 dieser Verordnung nachzuweisen.

§ 11 - Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

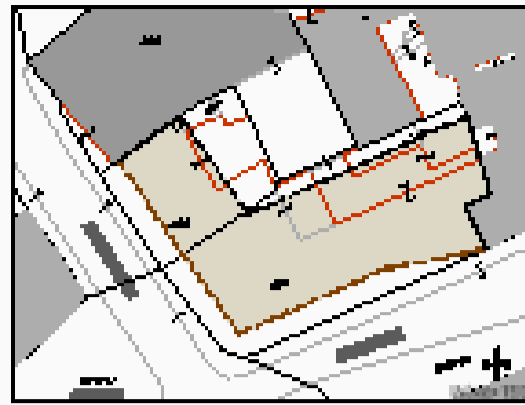
Sofern in den §§ 3 bis 10 bzw. in der graphischen Darstellung (§ 2) nichts Anderes vorgesehen ist, gelten für dieses Planungsgebiet die Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl 20/90/14).

§ 12 - Inkrafttreten

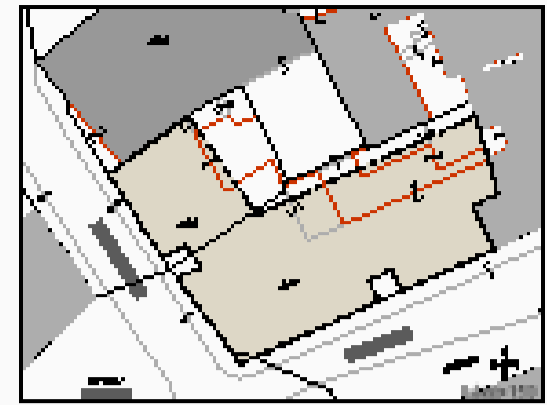
- (1) Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – K-VStR 1998, LGBl. Nr. 69/1998 i. d. F. LGBl. Nr. 11/2023, mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach, vom 23. April 1982, Zahl: 610/2-80, für die Grundstücke .286 und .287, alle KG 75454 Villach, außer Kraft.



Übersicht: Grenze des Planungsgebietes



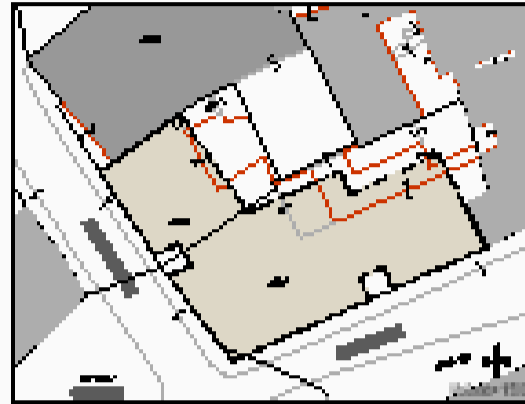
Übersicht: Baulinien Erdgeschoß



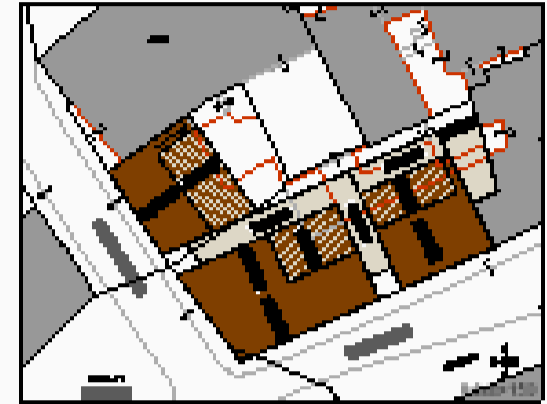
Übersicht: Baulinien 1. Obergeschoß



Übersicht: Baulinien 2. und 3. Obergeschoß



Übersicht: Baulinien 4. Obergeschoß



Übersicht: Dachausbildung



LEGENDE:

- 1-3 20,00 m 20,00 m MAX. ERSTHOHE (Geschoß auf dem Bauplanwert +1,000)
- 400,00 m 20,00 m MAX. TRAGWERKHOHE (Geschoß auf dem Bauplanwert +1,000)
- 20,00 m 20,00 m MAX. ATTICAHÖHENRANGE (Geschoß auf dem Bauplanwert +1,000)
- DRACHENFORM (Gartentisch, Pultdach, Flachdach)
- REDUKTIONSHÖHE -1,000 (Geschoß auf Meereshöhe)
- REINBAU-UNDERSCHREIB
- ORLINE MIT ANBAUPFLICHT
- ORLINE MIT DRÜCKSCHÜSS
- ORLINE
- ORLINEGRENZE
- ORLINE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN ODER BEBAUUNGSBEREICHEN
- ORLINE DES PLANUNGSGEBIETES
- BEBAUUNGSBEREICH (Gebäude sind in der Gebäudegrenze zu positionieren und auszurichten, Basis der Ankerströmungen. (1:100) Richtlinie Baurechtsverfahren, UOB, Nr. 2019/15 d. F. UOB, Nr. 2020/22 nicht werten.)
- FREIFLÄCHENBESTAND (Gartentisch, Pultdach, Flachdach, Gartentisch, Pultdach, etc.)
- BESTANDSBEWEISE

Beschluss des Gemeinderates
in der Sitzung vom 28. Juni 2023



Genehmigt	Dir. Dr. Rüdiger	2024/025		Genehmigt		
Genehmigt	Dir. Dr. Rüdiger	2024/025		Städterung	Genehmigt	
Titel			RECHTSPLAN Ecke Freiausgasse - Ankerhofengasse 20-20-05	Plan-Nr.	2005-1	
ohne Maßstab				Titel-Nr.		
				Dr. Rüdiger		