

Verordnung

Stadtplanung
T +43 4242 / 205-4200

E planung@villach.at
W villach.at

Zahl: 20-15-07, Ri/KaP

Villach, 05.12.2023

Erstellung eines Teilbebauungsplanes „Seniorenwohnheim - Schloßgasse“

V e r o r d n u n g

des Gemeinderates der Stadt Villach vom 01. Dezember 2023, mit der ein Teilbebauungsplan für die Grundstücke .599, .755 und 1419/18, KG 75441 St. Martin, 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 .599, .755 und 1419/18, KG 75441 St. Martin.
- (2) Das Planungsgebiet mit den Grundstücken .599, .755 und 1419/18, KG 75441 St. Martin, hat ein Ausmaß von 7102 m².

II. BEBAUUNG

§ 2 - Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Rechtsplan „Seniorenwohnheim - Schloßgasse“ vom 16. Juni 2023, Zahl: 20-15-07, Plan-Nr. 1507-1, 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 bei offener Bauweise 500 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, Grünflächengestaltungen usw.) sowie nicht raumbildende untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile (wie z.B. Werbepylone, Trafos, Schallschutzmaßnahmen, 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 ausfahrten, 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 1,4 festgelegt.

§ 7 - Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.
- (2) Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundstücksgrenzen ein bestimmter Mindestabstand eingehalten wird, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.
- (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
- oder
- 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.
- (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.

§ 8 – Maximale Bauhöhe

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in den Bebauungsbereichen 1 bis 8 wird mit der maximalen Attikaoberkante oder der maximalen Firsthöhe 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 in den Bebauungsbereichen 1 bis 5 mit $\pm 0,00 = 520,58$ m ü. A. festgelegt und entspricht der Höhe der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß des Bestandsobjektes im Bebauungsbereich 5.
In den Bebauungsbereichen 6 bis 8 wird die Höhe des Bezugspunktes mit $\pm 0,00 = 517,00$ m ü. A. festgelegt und entspricht der Höhe des Geländeniveaus.
- (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

Als Dachform wird das Satteldach, Walmdach und das Flachdach festgelegt.
Bei untergeordneten Baulichkeiten können auch andere Dachformen (z.B. Pultdächer) umgesetzt werden.

§ 10 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen und Stellplätze

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich und ergibt sich durch die, an das Planungsgebiet angrenzende öffentliche Verkehrsfläche - Schloßgasse.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird mit mindestens 39 festgelegt.
- (3) Die grundsätzliche Lage der Stellplätze ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich, geringfügige Situierungsänderungen sind möglich.

§ 11 – Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Planungsgebiet (§ 1) zu schaffenden und zu erhaltenden Grünflächen wird mit 1.500 m² festgelegt.
- (2) Die nach Abs. 1 erforderlichen Grünflächen müssen aus begrünten Freiflächen – gewachsener Boden bestehen.

§12 – Art der Nutzung

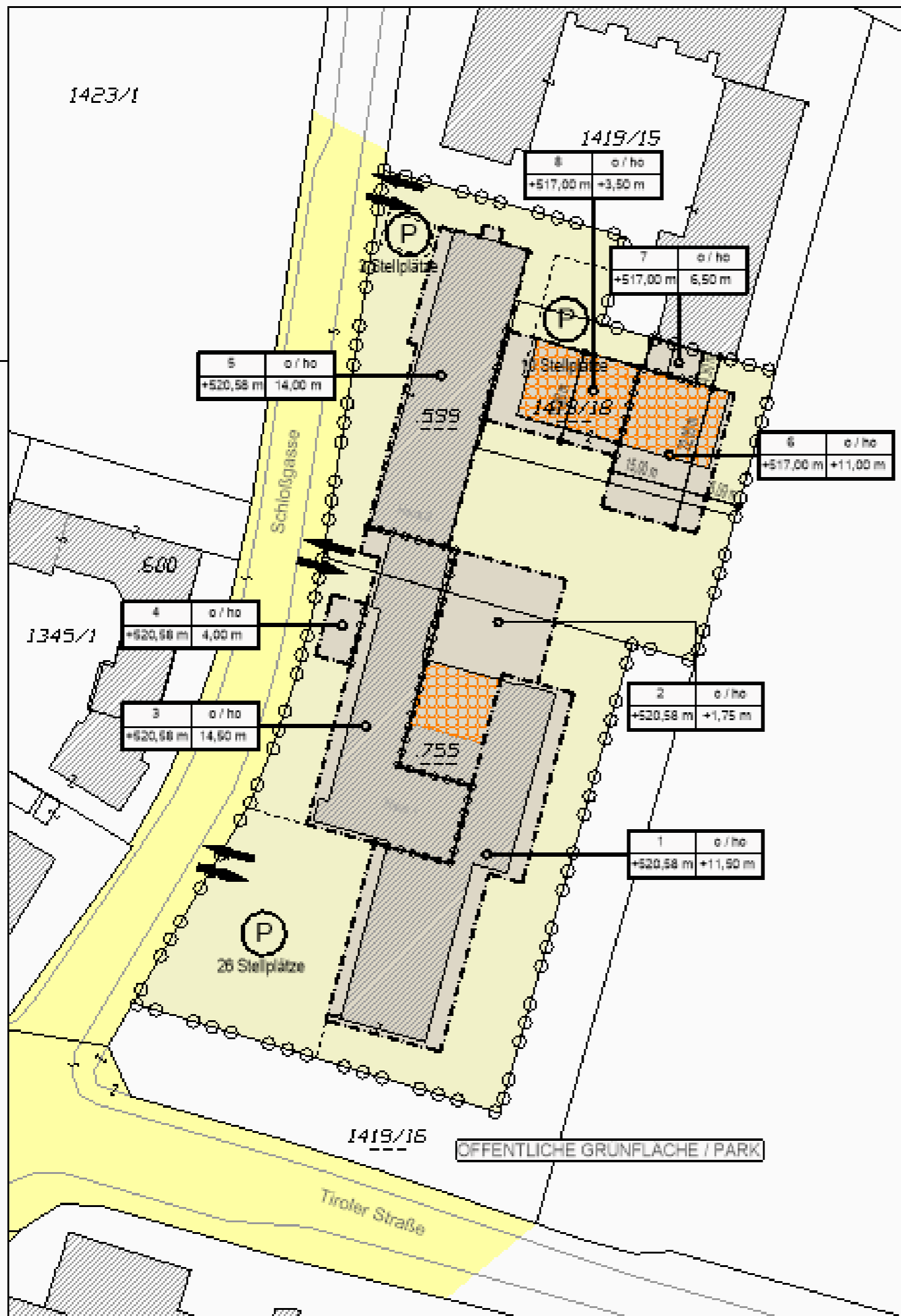
- (1) Die Nutzung innerhalb des Planungsgebietes (§1) wird hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit der Pflege von Personen zugeordnet.
- (2) Diese Einrichtungen können jedenfalls sowohl betreutes / betreubares Wohnen, Seniorenwohnheim, Pflegeheim als auch Speisesaal, Küche, Verwaltung, Therapie-räume, Lager und Nebenräumlichkeiten usw. umfassen.

§ 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 Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes 2014 der Stadt Villach (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl 20/90/14, i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23).

§ 14 - Inkrafttreten

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.



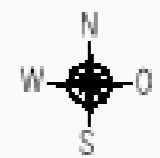
LEGENDE:

- | | |
|-----------|---------|
| 1-8 | o / ho |
| +XXX,XX m | XX,XX m |

 BEBAUUNGSWEISE (o...offene, ho...halboffene Bauweise)
- | | |
|-----------|---------|
| +XXX,XX m | XX,XX m |
|-----------|---------|

 MAX. ATTIKABERKANTE BZW. FIRSHÖHE = HÖCHSTHÖHE (bezogen auf den Bezugspunkt +/- 0,00)
- BEZUGSPUNKT +/- 0,00 (bezogen auf Meereshöhe)
- BEBAUUNGSBEREICH
- - - - - BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN BZW. BEBAUUNGSBEREICHEN
- GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES
- [---] BEBAUUNGSBEREICHE
- [---] FREIFLÄCHENGESTALTUNG (Grünflächen, Parkplätze, Erschließungsstraßen, Fußwege, Stützmauern, usw.)
- [---] BEREICH DER VERKEHRSANBINDUNG (Verkehrsanbindung an öffentliches Gut)
- [---] BESTANDSOBJEKTE
- [---] ABBRUCH
- [---] VERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH
- [P] BEREICH PARKPLÄTZE (incl. Mindestanzahl)

Beschluss des Gemeinderates
in der Sitzung vom 01. Dezember 2023



Mitarbeiter		Datum		Name		Datum	
gezeichnet	Ing. Dr. Riedler	14.05.2023	villach	geprüft			
verarbeitet	Dr. G. Moser	16.05.2023		Siedplanung	geprüft		
Maßstab:		1 : 500		Rechtsplan		Plan-Nr. 1507-1	
(auf A3 verkleinert)				Seniorenwohnheim - Schloßgasse		Ex. Nr.	
				Zahl: 20-15-07		Ex. Buch	

