

Änderung Textlicher Bebauungsplan 2014

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadt Villach vom 28.6.2023, Zahl: 20-90-23, mit der der „Textliche Bebauungsplan 2014“ (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14) abgeändert wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 50 und 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird vorordnet:

Artikel I

Der „Textliche Bebauungsplan 2014“ (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14) wird wie folgt abgeändert:

1. *In § 1 Abs. 1 wird der Gesetzesverweis „§ 1 K-KGplG 1995“ durch „§ 13 K-ROG 2021“ und „§ 3 K-GplG 1995“ durch „§ 14 K-ROG 2021“ ersetzt. Zudem wurden die Satzzeichen „““ entfernt.*
2. *In § 1 Abs. 2 wird der Gesetzesverweis „§ 24 Abs. 3 K-GplG 1995“ durch den Verweis „§ 48 K-ROG 2021“ ersetzt.*
3. *In § 2 Abs. 1 wurden die Satzzeichen „““ entfernt.*
4. *§ 2 Abs. 3 lautet:*
„(3) Die gemäß Abs. 2 festgelegten Mindestgrundstücksgrößen können unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite und –tiefe, eine Bebauung unter Einhaltung der, die Abstandsflächen betreffenden, Bestimmungen der §§ 4 bis 10 K-BV möglich ist und Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden.“
5. *§ 2 Abs. 4 lautet:*
„(4) a) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksflächen zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind.

(4) b) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben dienen und im Zuge des Bauvorhabens die

Grundstücksgrenzen überbaut werden. Dies gilt unabhängig von der Mindestgröße eines Baugrundstückes gemäß Abs. 2.“

6. § 2 Abs. 4 lit. c entfällt.

7. § 3 Abs. 2 lit. a lautet:

„(2) a) 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.“

8. In § 3 Abs. 2 lit. b entfällt die Wortfolge „(8. Fassung des textlichen Bebauungsplanes)“.

9. § 3 Abs. 2 lit. c lautet:

„(2) c) 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.“

10. § 3 Abs. 2 lit. d lautet:

„(2) d) In die GFZ nicht einzurechnen sind:

9. Vollwärmeschutz, der an ein bestehendes Objekt angebracht wird bzw. angebracht werden soll, welches vor dem 1. Juni 2014 genehmigt wurde;
10. 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;
11. Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgargenzufahrten und – abfahrten;
12. Überdachungen bzw. Einhausungen von Müllsammel- und Fahrradabstellplätze;
13. Balkon- und Terrassenüberdachungen;
14. nicht raumbildende, auskragende Eingangsüberdachungen und Vordächer;
15. Außen- oder teilweise außenliegenden Aufzügen, welche nachträglich errichtet werden;
16. Flugdächer und Carports mit 3 gänzlich offenen Seiten;

17. Flugdächer und Carports bei Ein- oder Zweifamilienhäuser mit einer Grundfläche bis 35 m² und einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m), die mindestens 2 gänzlich offene Seiten aufweisen, auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden.“

11. § 3 Abs. 4 lautet:

„(4) a) Bei Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche mit mehr als 1.600 m², die als planerische oder organisatorische oder Bebauungseinheit gelten, inklusive allfälliger Bestandbauten oder bei Bauvorhaben mit insgesamt mehr als 16 Wohn- und/oder Büro- und/oder Geschäftseinheiten ist die Anhebung der in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte für Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kurgebiet bei offener oder halboffener Bauweise auf eine GFZ von max. 0,8 möglich, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird.

(4) b) Für Bauvorhaben nach Abs. 4 lit. a, welche im ländlich geprägten Gebiet (Zone 2 des Zonenplanes [Anhang 1]) geplant sind, ist eine Anhebung der in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte für im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kurgebiet gelegenen Baugrundstücke bei offener oder halboffener Bauweise auf eine GFZ von max. 0,8 zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.“

12. § 3 Abs. 5 lautet:

„(5) Werden auf einem Baugrundstück die gemäß Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte durch die bereits vorhandene Bebauung überschritten, sind geplante neue Bauvorhaben, im Ausmaß der bereits vorhandenen GFZ-Werte zulässig, soweit hierdurch Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.“

13. § 3 Abs. 6 entfällt.

14. § 3 Abs. 7 erhält die Bezeichnung § 3 Abs. 6 und lautet:

„(6) Bei Bestandserweiterungen von Wohn- und Geschäftshäusern, die vor dem 1. Juni 2014 genehmigt wurden, können die in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte im urban geprägten Gebiet (Zone 1 des Zonenplanes [Anhang 1]) überschritten werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes dem nicht entgegenstehen.

Eine solche Überschreitung ist nur dann zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung der festgelegten maximalen GFZ-Werte aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.“

15. § 3 Abs. 8 erhält die Bezeichnung § 3 Abs. 7 und lautet:

„(7) Werden Wintergärten bis 25 m² Grundfläche und 4,00 m Höhe je Wohneinheit, nach Fertigstellung des Bauvorhabens errichtet, können die in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte überschritten werden.“

16. § 3 Abs. 8 lautet:

„(8) Bei nachträglicher Abtretung von Flächen ins öffentliche Gut wird bei Bestandsobjekten und bereits genehmigten Bauvorhaben die Abtretungsfläche für die Berechnung der maximal zulässigen GFZ miteinbezogen.“

17. § 4 Abs. 2 lit. b bis d lautet:

„(2) 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 § 5, 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 § 5, 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.

d) Für Bestandsbauten, welche im Zeitpunkt ihrer Bewilligung als halboffen oder geschlossen qualifiziert wurden, bleibt diese Qualifikation der Bebauungsweise aufrecht.“

18. In § 4 Abs. 3 wurde das Wort „zugrundeliegen“ durch das Wort „dienen“ ersetzt.

19. In § 4 Abs. 4 wurde die in Klammern angeführte Wortfolge „(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.)“ eingefügt.

20. § 5 Abs. 1 lautet:

„(1) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer Höhe von maximal 4,00 Metern zugrunde gelegt.

Die Geschoßanzahl ist die Summe aller Geschoße und darf nachstehende Werte nicht übersteigen bei:

- a) Gebäude im Bauland-Dorfgebiet bis maximal $2 \frac{1}{2}$ Geschoße, in den übrigen Bereichen bis maximal $4 \frac{1}{2}$ Geschoße;
- b) Gebäude, die gemäß Anhang 1 im ländlich geprägten Gebiet (Zone 2 des Zonenplanes [Anhang 1]) liegen, bis maximal $2 \frac{1}{2}$ Geschoße.“

21. § 5 Abs. 2 lautet:

„(2) Weisen die Bebauungen, der an das Baugrundstück anrainenden bebauten Baugrundstücke, bereits höhere als im Abs. 1 festgelegten Geschoßanzahlen auf, so ist die Anhebung der zulässigen Geschoßanzahl bis auf den Mittelwert der Geschoßanzahl der anrainenden, bebauten Baugrundstücke zulässig, wobei auf Halbggeschoße nach unten zu runden ist.

Für die gemäß Anhang 1 als ländlich geprägtes Gebiet (Zone 2 des Zonenplanes [Anhang 1]) ausgewiesenen Gebiete ist eine Anhebung nur dann

zulässig, wenn die Ortsbildpflege-kommission diese Anhebung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.“

22. § 5 Abs. 4 erster Satz lautet:

„(4) Weisen die Bebauungen, der an das Baugrundstück anrainenden, bebauten Baugrundstücke niedrigere als in Abs. 1 festgelegten Geschoßanzahlen auf, so ist die zulässige Geschoßanzahl, bis auf den Mittelwert der Geschoßanzahl der anrainenden bebauten Baugrundstücke herabzusetzen, wobei auf Halbgeschoße nach oben zu runden ist.“

23. § 5 Abs. 5 vorletzter und letzter Satz lauten:

„(5) ... Ebenso auf die Geschoßanzahl anzurechnen ist, wenn durch die Gestaltung des projektierten Geländes z.B. durch Steinschichtungen, bewehrte Erde oder generell durch Anschüttungen, die nicht dem natürlichen Geländeverlauf entsprechen, die optische Wirkung eines Geschoßes entsteht. Hierbei darf der maximale Böschungswinkel des projektierten Geländes innerhalb des Bereiches der Abstandsflächen im Sinne des § 5 K-BV die Neigung von 20° bzw. 36,397 % nicht überschreiten.

Von der Anrechnung auf die Geschoßanzahl sind Hauseingänge und Garageneinfahrten ausgenommen, sofern durch deren Dimension und Gestaltung die optische Wirkung eines Geschoßes nicht erzielt wird und Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.“

24. In § 5 Abs. 7 lit. a erster Satz wurde die Wortfolge „(gemäß § 3 (2) b)“ durch die Wortfolge „gemäß § 3 Abs. 2 lit. b“ ersetzt.

25. § 5 Abs. 7 lit. a lautet:

„(7) Als ½-Geschoß gilt ein (Dach)-Geschoß wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, kleiner oder gleich 0,8 m und die nutzbare Geschoßfläche gemäß § 3 Abs. 2 lit. b kleiner als 75% der darunterliegenden Bruttogeschoßfläche ist.

Steildächer, welche sich hinsichtlich ihrer Kniestockhöhe auf konstruktiv-geometrische Notwendigkeiten beschränken, sind nur dann als ½-Geschoß zu werten, wenn sie ausbaufähig bzw. ausgebaut sind.

Als ausbaufähig im Sinne dieser Bestimmung gilt ein Vorhaben dann, wenn dieses eine Mindestraumgröße von 10 m² aufweist. Die lichte Raumhöhe hat mindestens 2,50 m zu betragen. Bei den Räumlichkeiten muss diese Mindestraumhöhe zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,50 m unberücksichtigt bleiben.“

26. § 5 Abs. 7 lit. b und c lautet:

„(5) b) Als ½-Geschoß gelten Geschoße auf Flachdächern, wenn sie allseits von den darunterliegenden, konditionierten Gebäudeaußenkanten mindestens 2 m zurückversetzt errichtet werden.

Ohne Geschoßrelevanz sind Vordächer bis zu einer Ausladung von 1,30 m, technische Aufbauten und Vertikalerschließungen.

c) Jede, innerhalb einer Steildachkonstruktion geschaffene, zusätzliche Ebene eines Dachgeschoßes ist dann als weiteres Halbgeschoß zu werten, wenn diese eine Mindestraumgröße von 10 m² aufweist. Die lichte Raumhöhe hat mindestens 2,50 m zu betragen. Bei den Räumlichkeiten muss diese Mindestraumhöhe zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,50 m unberücksichtigt bleiben.“

27. § 5 Abs. 8 lautet:

„(8) Anlagen zur Anbringung von Werbematerial (wie z.B. Werbepylone) dürfen ab einer Höhe von 6 m nur auf Bauland - Geschäftsgebiet, Gemischtes Baugebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet und Sondergebiet, sowie im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem beworbenen Objekt bzw. den beworbenen Objekten errichtet werden. Die maximale Gesamthöhe der Anlage darf eine Höhe von 12 m, gemessen ab dem projektierten Gelände, nicht überschreiten.

Es sind nur Anlagen zur Anbringung von Werbematerial auf maximal zwei Seiten zulässig.

Die Gesamtfläche der jeweiligen Anlage zur Anbringung von Werbematerial muss in einem angemessenen Verhältnis zur Bruttogesamtgeschoßfläche des beworbenen Objektes bzw. der beworbenen Objekte stehen und darf die maximale Größe von 12 m² je Seite bei Einzelpylonen und 24 m² je Seite bei Sammelpylonen, bei einer maximalen Breite von 5 m, nicht überschreiten.“

28. § 6 Abs. 2 lautet:

„(2) Sofern nicht durch das Bundesstraßengesetz 1971 – BStG 1971 oder das Kärntner Straßengesetz - K-StrG 2017 oder durch die folgenden Abs. 3 bis 9 andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, verläuft die Baulinie entlang öffentlicher Straßen in einem Abstand von mindestens 3,0 m parallel zur Baugrundstücksgrenze.“

29. In § 6 Abs. 5 letzter Satz wurden die Satzzeichen “()“ entfernt.

30. In § 6 Abs. 6 lit. a wurden die Satzzeichen „()“ entfernt. Zudem wurde das Satzzeichen „:“ entfernt und durch das Satzzeichen „,“ ersetzt.

31. In § 6 Abs. 6 lit. b wurde die Wortfolge „i.S. der lit. a“ entfernt und durch die Wortfolge „im Sinne des Abs. 6 lit. a“ ersetzt.

32. In § 6 Abs. 7 wurden die Satzzeichen „()“ entfernt und durch die Satzzeichen „,,“ ersetzt. Zudem wurde die Wortfolge „Allfällige baubewilligte“ entfernt und durch die Wortfolge „Konsensgemäß errichtete“ ersetzt.
33. § 6 Abs. 11 entfällt.
34. In § 7 Abs. 1 wurde die Wortfolge „RVS 3.01.12 vom Jänner 1984“ entfernt und durch die Wortfolge „Anlage 3“ ersetzt.
35. In § 7 Abs. 2 wurde die Wortfolge „Für Anliegerstraßen“ entfernt und durch die Wortfolge „Bei Erschließungsstraßen für Bauprojekte“ ersetzt. Zudem wurde die Wortfolge „RVS 3.01.12 vom Jänner 1984“ entfernt und durch die Wortfolge „Anlage 3“ ersetzt.
36. § 7 Abs. 3 lautet:
„(3) Wenn auf Grund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgt, sind die jeweils erforderlichen Böschungsbreiten der Straßenbreite gemäß Anlage 3 hinzuzurechnen.“
37. In § 7 Abs. 4 lit. a wurde das Wort „Schaffung“ eingefügt. Zudem wurde die Abkürzung „i.d.g.F.“ entfernt.
38. In § 7 Abs. 4 lit. b wurde der Gesetzestitel „Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz“ eingefügt.
39. In § 7 Abs. 4 lit. c wurde die Wortfolge „i.S. des § 39 Abs. 6 K-BV“ entfernt und der Satz „Hinsichtlich der Anordnung und Erreichbarkeit der Stellplätze für Personen mit Behinderungen ist auf § 39 Abs. 6 K-BV Bedacht zu nehmen.“ eingefügt.
40. § 7 Abs. 4 lit. d zweiter Satz lautet:
„(4) d) Hiervon bleiben die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 und 6 K-BV über die Anzahl, Anordnung und Erreichbarkeit von Stellplätze für Personen mit Behinderungen unberührt.“
41. § 7 Abs. 4 lit. g bis k lauten:
„(4) g) Für Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche von mehr als 1.000 m², die als planerische oder organisatorische oder Bebauungseinheit gelten inkl. allfälliger Bestandsbauten und die insgesamt mehr als 12 Wohnungen und/oder mehr als 12 Büroarbeitsplätze und/oder mehr als 12 Geschäftseinheiten aufweisen ist für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der Stellplätze, eine Tiefgarage oder eine Hochgarage, die mit einer Sammeleinfahrt und -ausfahrt ausgeführt werden muss, vorzusehen.
h) Für Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte (Großgeschäfte),

Shoppingcenters uä., in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden ist, unabhängig von der Anzahl der Geschäftseinheiten, ab einer wirtschaftlich zusammen-hängenden Verkaufsfläche von mehr als 200 m² für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze, eine Tiefgarage oder eine Hochgarage vorzusehen, die mit einer Sammeleinfahrt und -ausfahrt ausgeführt werden muss.

i) Für Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels – ausgenommen Baumschulen und Gärtnereien sowie Verkaufslokale (Verkaufsflächen), in denen im räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte ausschließlich die erzeugten Produkte angeboten werden – wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte, Shoppingcenters uä., die in ihrem Warenangebot keine Lebensmittel führen, ist, unabhängig von der Anzahl der Geschäftseinheiten, ab einer wirtschaftlich zusammen-hängenden Verkaufsfläche von mehr als 600 m² für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze, eine Tiefgarage oder eine Hochgarage vorzusehen, die mit einer Sammeleinfahrt und -ausfahrt ausgeführt werden muss.

j) Wird diese Mindestanzahl an Stellplätzen in einer Tief- oder Hochgarage (Abs. 4 lit. g bis lit. i) erreicht, dürfen oberirdisch (im Freien) max. 10% der Gesamtstellplatzanzahl, zu den insgesamt für das Bauprojekt erforderlichen Stellplätzen, zusätzlich errichtet werden.

k) Von den Bestimmungen des Abs. 4 lit. g bis lit. j ausgenommen sind:

1. Ein- und Zweifamilienwohnhaus-Anlagen i.S. von Reihenhäuser;
2. Wohnheime;
3. Internate;
4. Schulen udgl.;
5. Bauvorhaben innerhalb des Stadtkerngebietes im Sinne des § 31 K-ROG.“

42. In § 8 wurde der Satzbau zum Zwecke der leichteren Lesbarkeit umgestellt.

43. § 9 lautet:

„(1) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend 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. Kinderspielplätze können bei der Berechnung der Grünflächen angerechnet werden.

Je 8 angefangener oberirdischer PKW-Stellplätze ist ein neu gepflanzter Baum vorzusehen. Der Stammumfang (Pflanzumfang) muss eine Mindestgröße von 18 - 20 cm, in 1 m Höhe gemessen, aufweisen, wobei es sich um Hochstämme handeln muss.

(2) Das Mindestausmaß von Grünflächen wird entsprechend der Flächenwidmungskategorie wie folgt festgelegt:

Bauland-Wohngebiet: Baugrundstückes	30 % der Fläche des
Bauland-Kurgebiet: Baugrundstückes	30 % der Fläche des
Bauland-Dorfgebiet: Baugrundstückes	30 % der Fläche des
Bauland-Geschäftsgebiet: Baugrundstückes	25 % der Fläche des
Bauland-Sondergebiet: Baugrundstückes	25 % der Fläche des
Bauland-gemischtes Baugebiet: Baugrundstückes	25 % der Fläche des
Bauland-Gewerbegebiet: Baugrundstückes	20 % der Fläche des
Bauland-Industriegebiet: Baugrundstückes	15 % der Fläche des

Mindestens die Hälfte der erforderlichen Grünflächen muss aus begrüntem Freiflächen - gewachsener Boden bestehen.

(3) Dieses Mindestausmaß an Grünflächen ist mit den folgenden Faktoren nachzuweisen:

Multiplikationsfaktor	Art der Fläche in m²
1,0	begrünte Freifläche - gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung Mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung);
0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung 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
Fassadenbegrünung	Wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam.

(4) Pro neu gepflanztem Baum (Stammumfang / Pflanzumfang mindestens 18 - 20 cm, in 1 m Höhe gemessen) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m² angerechnet werden.

(5) Pro Bestandsbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, in 1 m Höhe gemessen, können dem Grünflächenanteil zusätzlich 20 m² angerechnet werden.

(6) Als Mindestausmaß für erforderliche Grünflächen bei Zubauten und Neubauten im Zusammenhang mit einem vorhandenen Baubestand ist mindestens 25% der zugebauten Fläche (BGF), maximal das geforderte Mindestausmaß, vorzusehen. Das vorhandene Ausmaß an Grünflächen muss in jedem Fall erhalten bleiben.

Das Mindestausmaß an erforderlichen Grünflächen bzw. das vorhandene Ausmaß an Grünflächen kann verringert werden, wenn das Vorhaben, obwohl es der Größe und Form des Grundstückes angepasst ist, ohne diese Verringerung im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung nicht errichtet werden könnte. Diese Verringerung ist überdies nur dann zulässig, wenn Interessen des Ortsbildschutzes dem nicht entgegenstehen und die die Ortsbildpflegekommission diese Verringerung positiv beurteilt.

(7) Ausgenommen von den Vorgaben des Abs. 1 bis Abs. 6 sind Bauvorhaben im engeren Schutzbereich gemäß § 2 der Ortsbildschutzverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 17. März 1989.“

44. § 10 Abs. 2 lautet:

„(2) Verweise in dieser Verordnung auf Bundes- oder Landesgesetze sind als Verweise auf die nachstehend angeführte Fassung zu verstehen:

- a) Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021
- b) Villacher Stadtrecht 1998, LGBl. Nr. 69/1998, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 11/2023
- c) Vermessungsgesetz – VermG, BGBl. Nr. 306/1968, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes I Nr. 116/2022

- d) Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr.77/2022
- e) Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 – K-WBFG 2017, LGBl. Nr. 68/2017, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr.115/2022
- f) Bundesstraßengesetz 1971, BGBl. Nr. 286/1971, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 123/2022
- g) Kärntner Straßengesetz 2017 – K-StrG 2017, LGBl. Nr. 8/2017, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl.Nr. 36/2022
- h) Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996, LGBl. Nr. 62/1996 zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 77/2022
- i) Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz – K-PStG, LGBl. Nr. 55/1996 zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 29/2020“

45. ANHANG 1 ZONENPLAN (Beurteilungsbereich nach §3(4), §3(6), §5(1c) und §5(2) für die Ortsbildpflegekommission) wird durch *ANHANG 1 ZONENPLAN (1 urban geprägtes Gebiet, 2 ländlich geprägtes Gebiet)* ersetzt.

46. ANHANG 2 (§ 8 Abs. 8 K-GplG 1995) wird durch *ANHANG 2 (§ 32 Abs. 2 K-ROG 2021)* ersetzt.

Artikel 2

Inkrafttretens- und Übergangsbestimmungen

- (1) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Bestimmungen fortzuführen.
- (2) 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.

Erläuterungen

zur „Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 28.6.2023, Zahl: 20-90-23, mit der der „Textliche Bebauungsplan 2014“ (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14) abgeändert wird“.

I. Allgemeines – Zielvorstellung:

Im Sinne des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen, mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.

Die vorliegende Verordnung ist als textlicher Bebauungsplan für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet der Stadt Villach gemäß § 47 K-ROG 2021 zu verstehen und wurde erstmals am 28. Jänner 1983 als Verordnung erlassen. Er gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Stadt Villach als Bauland festgelegten Flächen, ausgenommen jener Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.

Die gegenständlichen Änderungen beinhalten größtenteils sprachliche Anpassungen. Zudem wurden übersichtliche Gliederungen geschaffen.

Neu eingeführt wurde die Regelung, dass Carports unter bestimmten Voraussetzungen nicht in die GFZ einzurechnen sind.

Ebenso wurden Bestimmungen zur Verbesserung der urbanen Verdichtung eingefügt. Die Bestimmungen hinsichtlich der verpflichtenden Schaffung von Grünflächen wurden erweitert und Faktoren zur Schaffung eines ausreichenden Mindestausmaßes von Grünflächen definiert, sodass in Hinkunft das Vorhandensein solcher gewährleistet ist.

II. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen des Bebauungsplanes:

Zu § 2 Mindestgröße von Baugrundstücken:

Zu § 2 Abs. 4 lit. b:

Mit dieser Regelung soll der Begriff des überbauten Baugrundstückes näher definiert werden. Darunter versteht man ein Baugrundstück, welches einem Bauvorhaben dient und sich aus mehreren Grundstücken zusammensetzt. Die Notwendigkeit für diese Definition ergibt sich aus dem Umstand, dass § 3 Abs. 1 für die Berechnung der GFZ Bezug auf diese Definition nimmt.

Zu § 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken:

Zu § 3 Abs. 2:

Es erfolgt die Klarstellung, dass ein oberirdischer Lichthof/Lichtschacht in die GFZ einzurechnen ist.

Der als Lichthof/Lichtschacht bezeichnete Bauteil, welcher unter dem projektierten Gelände zu liegen kommt, ist nicht in die GFZ einzurechnen.

Sofern ein Lichthof/Lichtschacht aus einem oberirdischen Teil und einem Teil besteht, der unter dem projektierten Gelände zu liegen kommt, ist nur der oberirdische Teil des Lichthofs/Lichtschachts in die GFZ einzurechnen.

Zu § 3 Abs. 2 lit. a:

Unter dem Begriff „Keller-, Unter- und Tiefgeschoße“ werden in diesem Zusammenhang alle Geschoße verstanden, welche nicht zur Gänze unter dem projektierten Gelände liegen. Das heißt, die entweder an allen Objektseiten gleichmäßig (durch Angleichung des Geländes) oder in Hanglage unterschiedlich in das angrenzende projektierte Gelände eingeschüttet sind.

Der Verwendungszweck des Geschoßes ist hier irrelevant. Kellergeschoße dienen nicht als Wohnraum, sondern untergeordneten Zwecken. Bei anderer Nutzung findet der Begriff Untergeschoß Anwendung. Tiefgeschoße sind meist Tiefgaragen.

Unter „dem angrenzenden projektierten Gelände“ wird das an das Bauvorhaben direkt angrenzende Gelände am Baugrundstück verstanden.

Zu § 3 Abs. 2 lit. a und b:

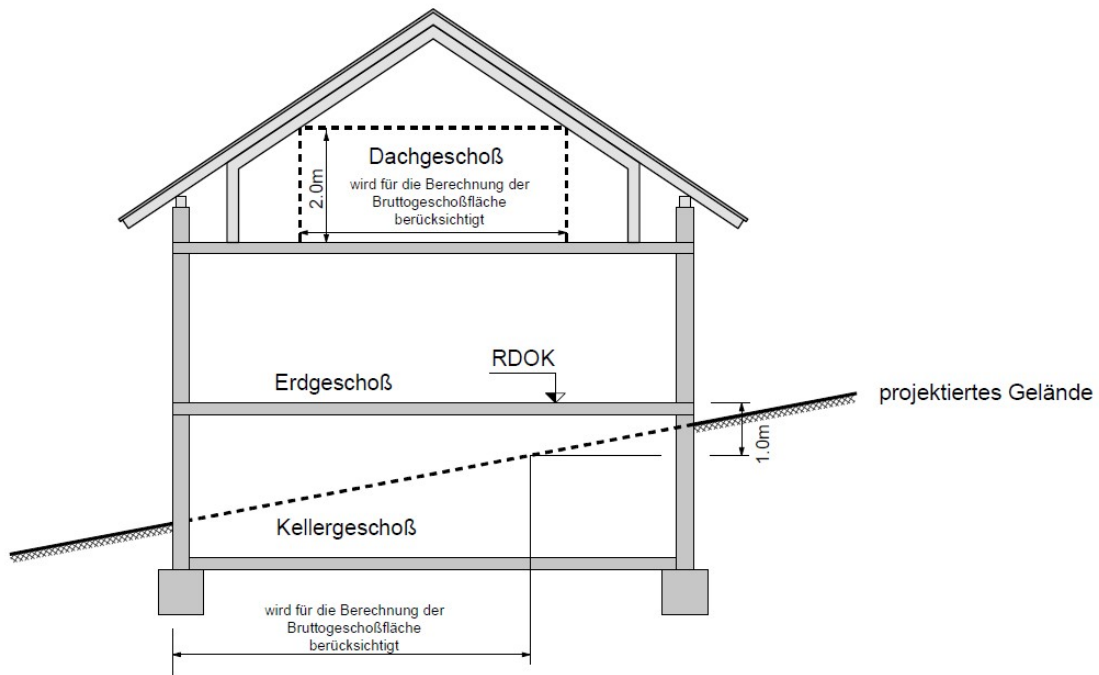


Abb. 1

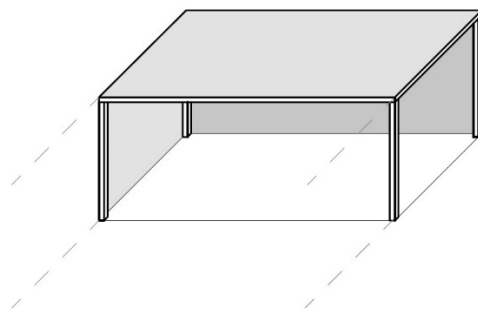
Zu § 3 Abs. 2 lit. b:

Eine nicht wesentliche Veränderung der Dachhaut liegt dann vor, wenn die Grundgeometrie der Dachhaut in ihrer bestehenden Form erhalten bleibt (First, Traufe, Ortgang). Somit muss die Grundgeometrie erhalten bleiben.

Die geplanten Veränderungen dürfen den Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht widersprechen. Ob ein solcher Widerspruch vorliegt ist durch einen Sachverständigen zu beurteilen.

Zu § 3 Abs. 2 lit. c Z 6

Flugdächer und Carports sind beispielsweise bei folgender Ausführung in die GFZ



einzu beziehen:

Abb. 2

Zu § 3 Abs. 2 lit. c Z 8:

Eine überbaute Fläche im Sinne dieser Bestimmung liegt insbesondere dann vor, wenn die Erdgeschoßebene als Kfz-Abstellfläche genutzt wird und mit mindestens einem Geschoss verbaut ist.

Zu § 3 Abs. 2 lit. d Z 7:

Der nachträgliche Einbau von Aufzügen erweist sich oft als erforderlich (Stand der Technik), beispielsweise für das barrierefreie Erreichen einer Wohnung. Es wird daher ebenso der Einbau nachträglicher außen- oder teilweise außenliegender Aufzüge, nicht mehr in die GFZ einberechnet.

Zu § 3 Abs. 2 lit. d Z 8:

Flugdächer und Carports sind beispielsweise bei folgender Ausführung in die GFZ nicht einzubeziehen:

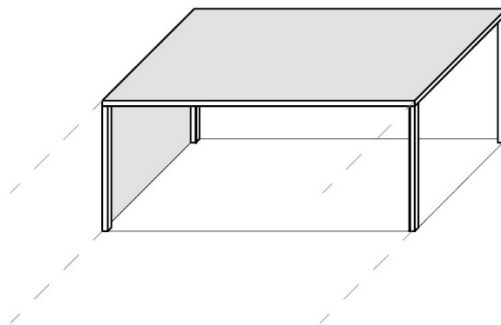


Abb. 3

Mit dieser Regelung soll nun dezidiert festgehalten werden, dass einerseits nur bestimmte Flugdächer und Carports (mindestens 3 Seiten offen) nicht in die GFZ einzurechnen sind.

Diese Bestimmung ist sowohl auf neue Bauprojekte, als auch auf Bestandsbauten anzuwenden.

Zu § 3 Abs. 2 lit. d Z 9:

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird die Vorgabe von zwei gänzlich offene Seiten - um nicht in die GFZ-Pflicht zu fallen - als ausreichend angesehen, da Einzel- oder Doppel-Carports bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, nicht so massiv in Erscheinung treten, wie Carportanlagen bei Mehrfamilienwohnhäusern.

Diese Bestimmung ist sowohl auf neue Bauprojekte, als auch bei Bestandsbauten anzuwenden.

Zu § 3 Abs. 4 lit. a:

Es erfolgte eine Erhöhung der Parameter für die Anhebung der GFZ auf 0,8. Zukünftig muss das Bauvorhaben eine Bruttogesamtgeschosßfläche von mehr als 1.600 m² (bisher: 1.000 m²) oder mehr als 16 (bisher 12) Wohn- und/oder Büro- und/oder Geschäftseinheiten aufweisen.

Zu § 3 Abs. 4 lit. b:

Für die im Zonenplan (Anhang 1) als ländlich geprägte Gebiete (Zone 2) ausgewiesenen Bereiche, ist weiterhin die Ortsbildpflegekommission einzubinden, welche eine eventuelle Erhöhung der GFZ als positiv zu beurteilen hat.

Zu § 3 Abs. 5:

Der auf einem Baugrundstück durch Bebauung vorhandene GFZ-Wert kann herangezogen werden. Der vorhandene GFZ-Wert muss durch eine nachvollziehbare GFZ-Ermittlung nachgewiesen werden.

Zu § 3 Abs. 8:

Die Abtretung von Flächen ins öffentliche Gut (zum Beispiel für die Schaffung von Gehsteigen, Fahrradstreifen udgl.) liegt im öffentlichen Interesse und soll sich diese nachträglich nicht negativ auf die Berechnung der maximal zulässigen GFZ-Werte auswirken.

Zu § 4 Bebauungsweise:

Zu § 4 Abs. 2 lit. b:

Halboffene Bauweise:

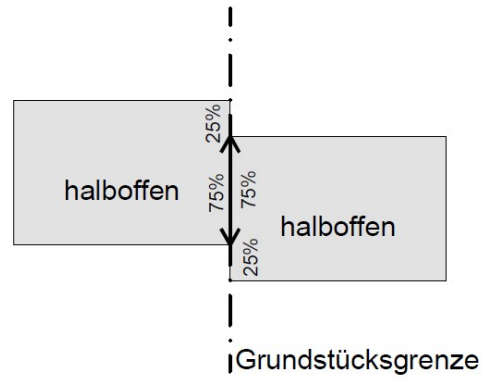


Abb. 4

Mit dem Verweis auf die Vorgaben des § 5 wird eine Einschränkung auf eine maximale Geschoßanzahl erreicht.

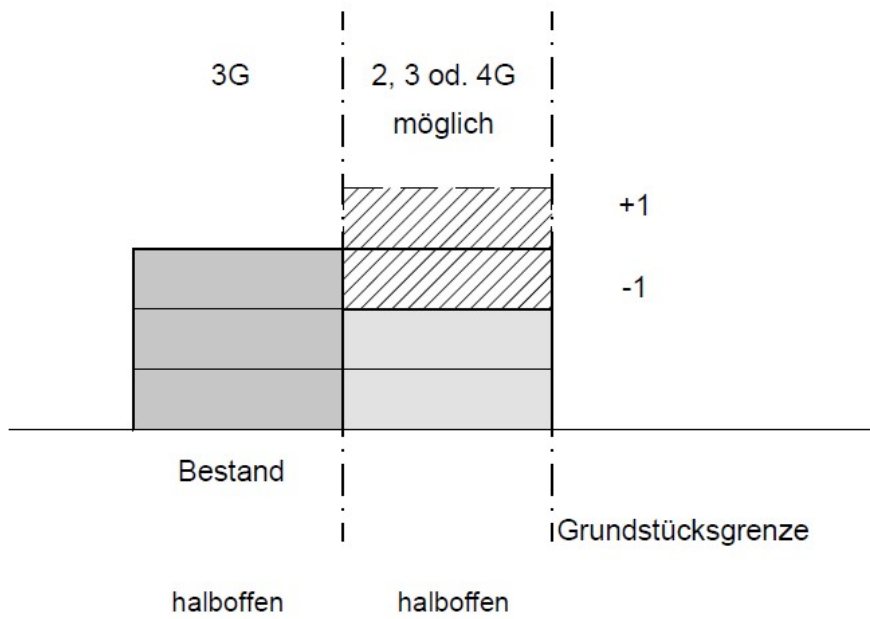


Abb. 5

Zu § 4 Abs. 2 lit. c:

Geschlossene Bauweise

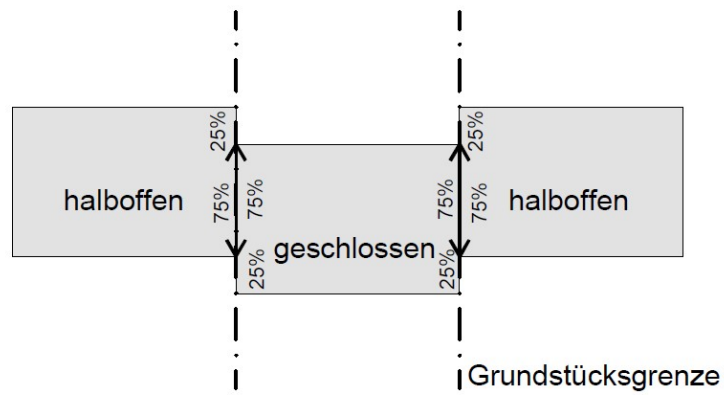


Abb. 6

Mit dem Verweis auf die Vorgaben des § 5 wird ebenso eine Einschränkung auf eine maximale Geschößanzahl erreicht.

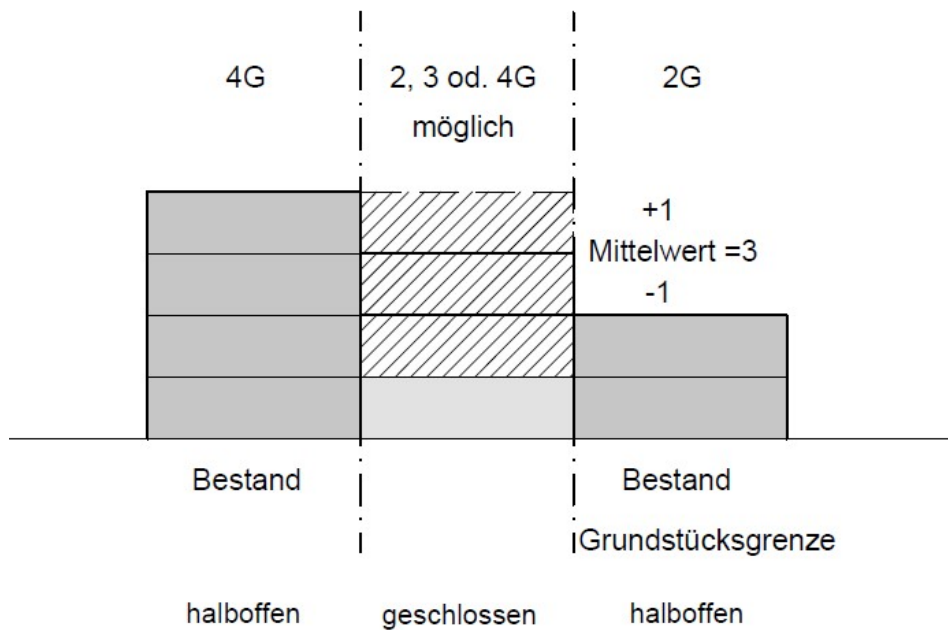


Abb. 7

Zu § 4 Abs. 3:

Mehrere Grundstücke sind als ein Baugrundstück zu werten, sofern diese einem Bauvorhaben dienen. Bei der Anwendung dieser Bestimmung sind die Eigentumsverhältnisse nicht zu berücksichtigen.

Zu § 5 Geschossanzahl und Bauhöhe:

Ein Geschoß ist der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird.

Bei der hier angeführten Geschoßanzahl handelt es sich um die Angabe der Geschoße über dem angrenzenden projektierten Gelände.

§ 5 Abs. 2:

Unter „anrainenden“ Baugrundstücken sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke, sondern auch jene zu verstehen, die im Einflussbereich im Sinne des Ortsbildes des Bauvorhabens liegen. Das Vorliegen dieses Einflussbereiches ist im Zweifelsfall durch Sachverständigengutachten zu klären.

Wie der Mittelwert „auf Halbgewoße nach unten gerundet“ berechnet wird, zeigt folgendes Beispiel:

Baugrundstück		
Mittelwert		
4,5	5	5
6		

Abb.8

Mittelwert: $15,5:3 = 5,17$ somit 5 Geschoße

Im ländlich geprägten Gebiet (Zone 2 des Zonenplans [Anlage 1]) ist die Ortsbildpflegekommission einzubinden, welche diese Erhöhung als positiv zu beurteilen hat. Somit liegt es im Bemühen des Bauwerbers die Erhöhung umfassend zu argumentieren, damit eine positive Beurteilung durch die Ortsbildpflegekommission möglich ist.

§ 5 Abs. 3:

Da es durchaus Bereiche im Stadtgebiet gibt, in welchen eine Erhöhung auch ohne die Voraussetzungen des Abs. 2 von der Verträglichkeit des Ortsbildes her möglich wäre, soll mit dieser Regelung diese Möglichkeit offengehalten werden.

§ 5 Abs. 4:

Insbesondere in Siedlungsgebieten mit dörflichen bzw. Einfamilienhaus-Charakter kann oftmals eine Verbauung mit den maximal zulässigen Werten (Geschoßanzahl) zu hoch sein, da sich diese nicht in die umgebende bauliche Nutzung und Bauweise einfügt.

Unter „anrainenden“ Baugrundstücken sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke, sondern auch jene zu verstehen, die im Einflussbereich im Sinne des Ortsbildes des Bauvorhabens liegen. Das Vorliegen dieses Einflussbereiches ist im Zweifelsfall durch Sachverständigengutachten zu klären.

Wie der Mittelwert „auf Halbgeschoße nach oben gerundet“ berechnet wird, zeigt folgendes Beispiel:

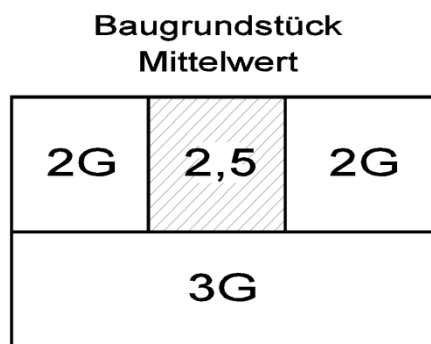


Abb. 9

Mittelwert: $7:3 = 2,33$ ergibt 2,5 Geschoße

Wenn trotz Vorliegens eines niedrigeren Mittelwertes die Ortsbildpflegekommission die in Abs. 1 festgelegten Werte als positiv beurteilt – hier liegt es wieder am Bauwerber diesbezügliche Argumente vorzulegen – hat die Herabsetzung zu unterbleiben.

§ 5 Abs. 5 lit. a:

Siehe sinngemäß Abb. 10.

§ 5 Abs. 5 lit. b:

Prinzipiell wird für die Bebauung in Hanglage die Geschoßzahl talseitig gerechnet, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden. Zu diesen unerwünschten Höhenentwicklungen können auch Anschüttungen, Steinschichtungen usw. zählen, die so massiv oder dominant in Erscheinung treten, dass die optische Wirkung eines Geschoßes entsteht.

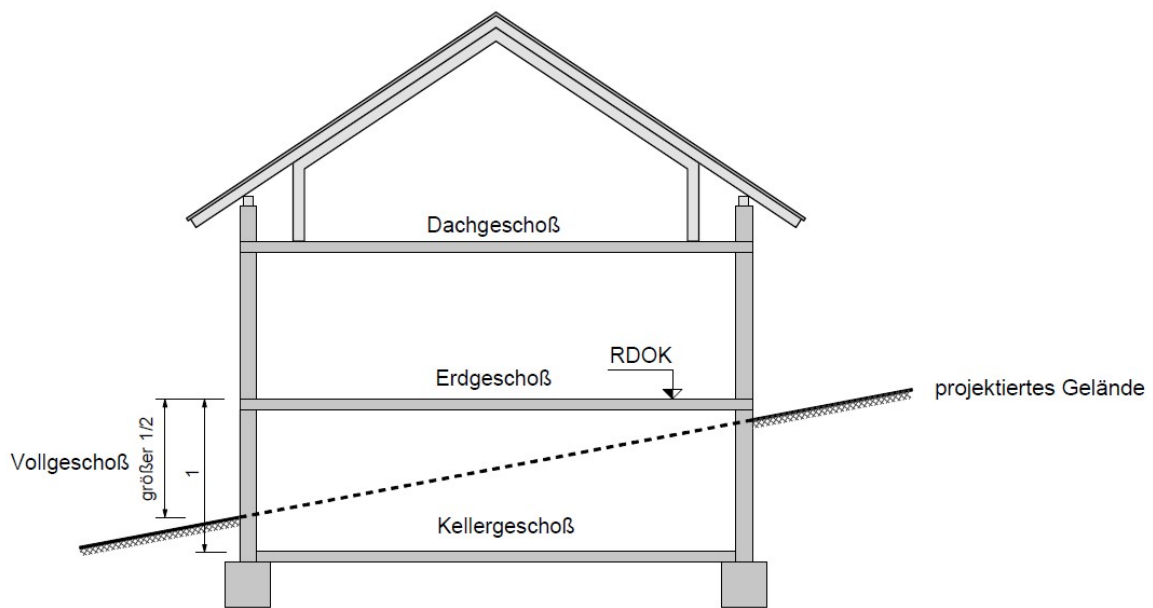


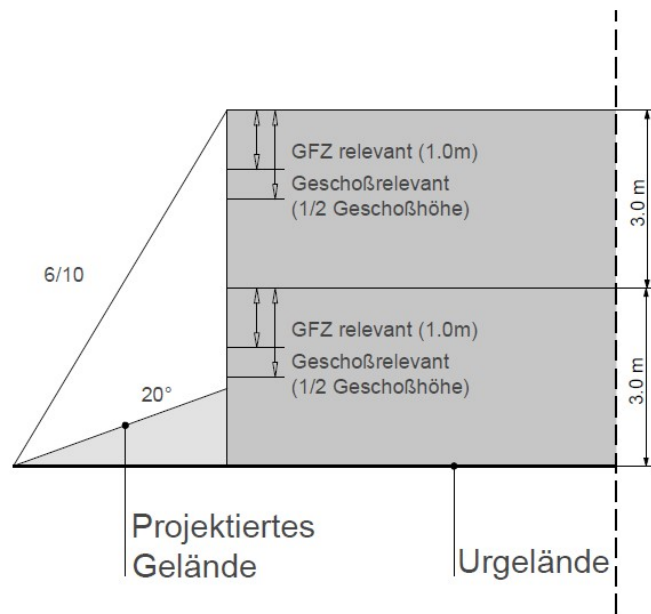
Abb. 10

Ab wann derartige Gestaltungen des projizierten Geländes jedoch so dominant in Erscheinung treten, dass sie optisch wie ein Geschöß wirken, bleibt eine Sachverständigenfrage, bei der geklärt werden muss, ob Interessen zum Schutz des Ortsbildes beeinträchtigt werden.

Die Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch die Gestaltung des projizierten Geländes wird für die Geschößanzahl berücksichtigt, da hier die optische Wirkung eines Geschößes entsteht.

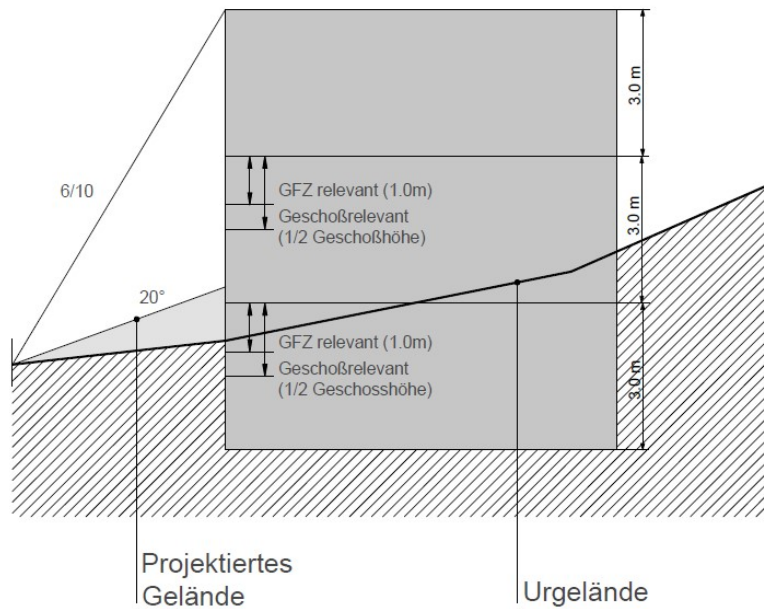
Das projizierte Gelände wurde mit einer maximalen Neigung von 20 Grad bzw. 36,397 % begrenzt.

Die Ausnahme wird vor allem dort Anwendung finden, wo Gebäude allseits ins Gelände eingeschüttet sind und sich lediglich auf einer Gebäudeseite Eingänge oder Garageneinfahrten befinden. Grundsätzlich soll damit festgelegt werden, dass derartige „untergeordnete“ bzw. „vernachlässigbare“ Gebäudeteile, wenn diese auch mehr als die Hälfte ihrer Höhe aus dem angrenzenden projizierten Gelände herausragen noch kein Geschöß darstellen. Ab wann derartige Gebäudeteile jedoch so dominant in Erscheinung treten, dass sie optisch ein Geschöß darstellen, bleibt eine Sachverständigenfrage bei der geklärt werden muss, ob Interessen zum Schutz des Ortsbildes beeinträchtigt werden.



Situation bei ebenem Geländeverlauf

Abb. 11



Hangsituation

Abb. 12

Zu § 5 Abs. 7 lit. a:

Mit den vorgeschriebenen Werten – max. Kniestockhöhe von 0,8 m und eine kleinere nutzbare Geschoßfläche als 75 % (Fläche mit einer Höhe ab 2 m) – ist definiert, bis wann man von einem Halbgeschoß sprechen kann. Mit der Begrenzung der nutzbaren Geschoßfläche wird auf eine Einschränkung der Dachgaupenausbildung abgezielt, da eine massive Ausbildung von Dachgaupen wieder zur optischen Wirkung eines Vollgeschoßes führt.

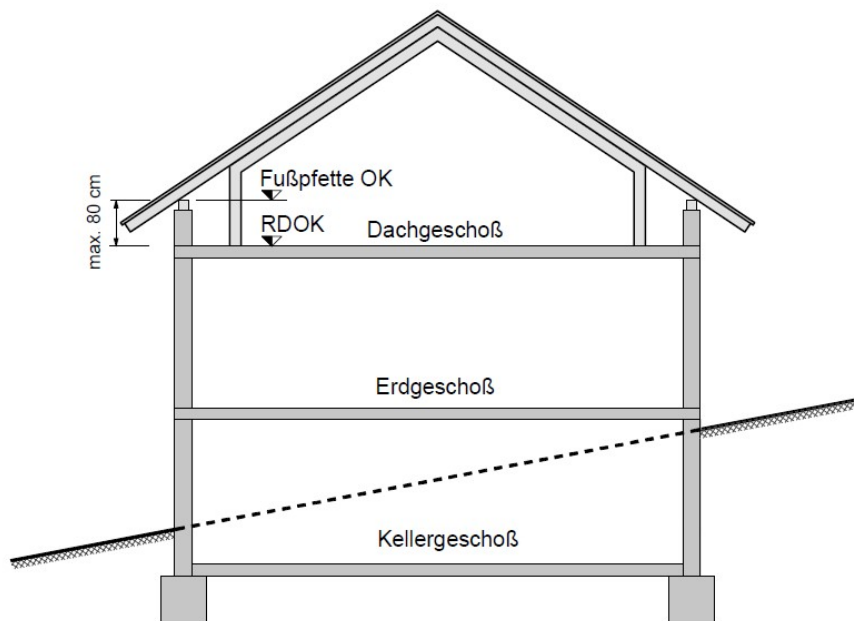


Abb. 13

Das (Dach)-Geschoß wird für die Geschoßanzahl nur als ½ Geschoß berücksichtigt, wenn der Kniestock nicht höher als max. 0,8 m ist.

Geschoßigkeit von Steildächern:

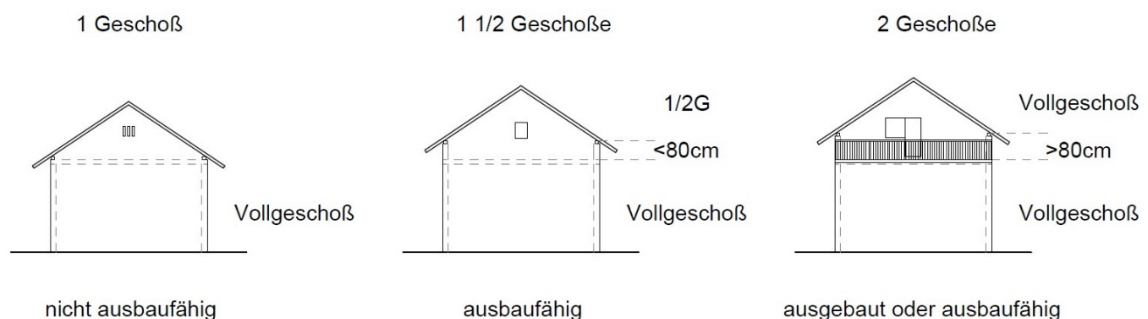


Abb. 14

Zu § 5 Abs. 7 lit. b:

Mit dieser Definition will man den visuellen Eindruck so verringern, dass man von einem 1/2 Geschoß sprechen kann.

Sobald ein Gebäude oder Gebäudeteil Anforderungen an eine Art der Konditionierung (Heizung, Kühlung, Befeuchtung, Belüftung) stellt, ist es als „konditionierte Zone“ zu bezeichnen und zu berücksichtigen.

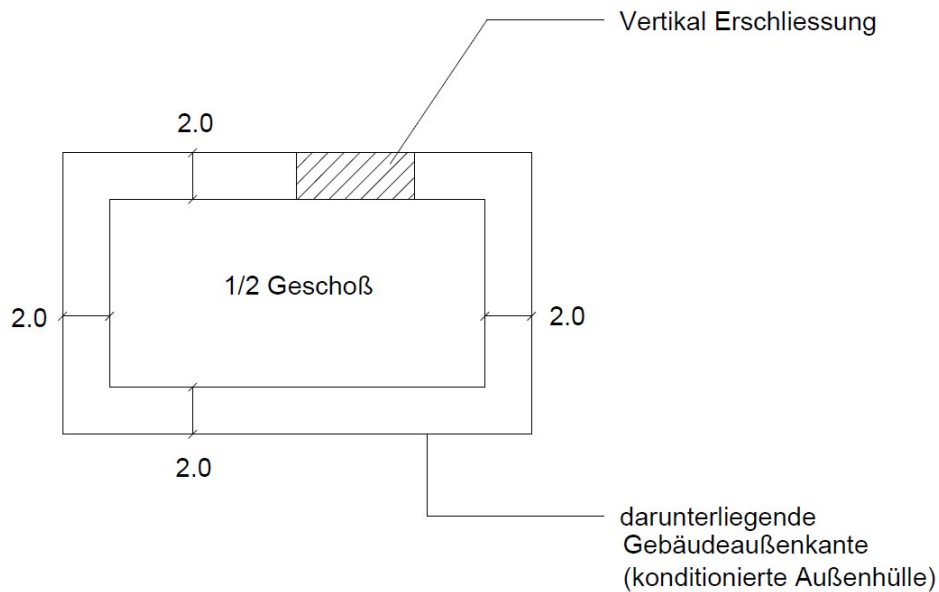


Abb. 15

Zu § 5 Abs. 7 lit. c:

Bei mehreren Ebenen innerhalb einer Steildachkonstruktion sind ebenso mehrere Geschoße vorliegend, wenn die genannten Größen- und Höhenvorgaben erfüllt werden.

Zu § 5 Abs. 8:

Mit dieser Bestimmung wird die mögliche Höhe und maximale Größe von Werbepylonen definiert. Ebenso wird geregelt, dass Werbung auf maximal zwei Seiten möglich ist.

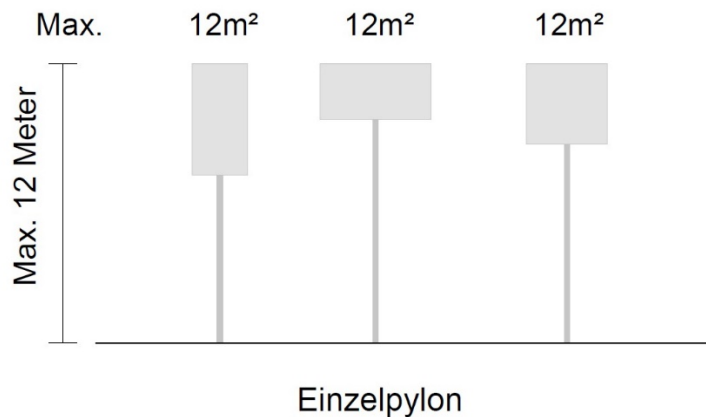


Abb. 16

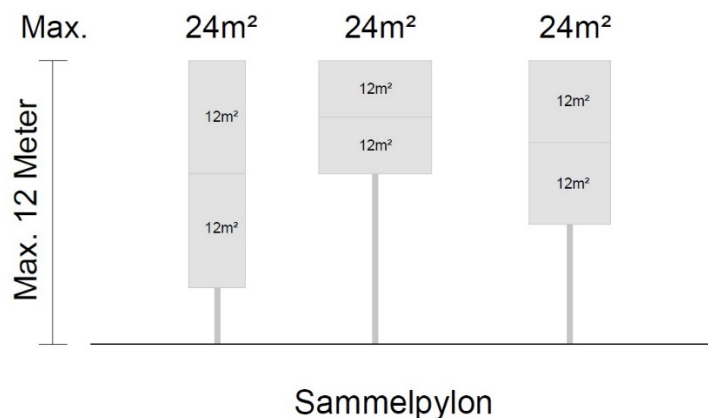


Abb. 17

Zu § 6 Baulinien:

Zu § 6 Abs. 2 bis 5:

Die Absätze 2 bis 5 regeln die Baulinien auf der einer Straße zugewandten Baugrundstücksseite.

Zu § 6 Abs. 7:

Dieser Absatz regelt die Baulinie auf der den Nachbarn zugewandten Baugrundstücksgrenze. Die gemeinsame Nachbargrundstücksgrenze bezieht sich ausschließlich auf **eine** Nachbargrundstücksgrenze. Grenzen an einer Baugrundstücksseite

mehrere Nachbargrundstücke an ist diese Regelung getrennt zu jedem Nachbargrundstück anzuwenden.

Unter „konsensgemäß errichtete Bestandsbauten“ werden hier jene Gebäude und baulichen Anlagen verstanden, die in diesem Absatz angeführt sind, somit sind konsensgemäß errichtete Hauptgebäude nicht gemeint.

Zu § 7 Ausmaß von Verkehrsflächen:

Zu § 7 Abs. 4 lit. h:

Die genannten Verkaufslokale sind zumeist durch ein Vielfaches an Stellplätzen charakterisiert. In der Regel werden mehr Stellplätze errichtet als notwendig. Hierdurch kommt es zu einer überbordenden Versiegelung von Grünflächen, was durch diese Bestimmung verhindert werden soll.

Die Festlegung des Schwellenwertes im Ausmaß von 200 m² erfolgte, damit kleinere Verkaufslokale, kleine Nahversorger, Greißler udgl. nicht von dieser Bestimmung betroffen sind.

Zu § 7 Abs. 4 lit j:

Bei Erreichen der Mindestanzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage wird die Anzahl der Parkplätze im Freien begrenzt. Die zusätzlichen oberirdischen Stellplätze im Freien (das sind die, die über die erforderlichen Stellplätze hinausgehen) dürfen nur max. 10% der Gesamtstellplatzvorschreibung ausmachen. Damit soll erreicht werden, dass Projekte, die mehr Stellplätze als die erforderlichen Stellplätze enthalten (z.B. Supermärkte), dieses Mehr an Stellplätzen in der Tiefgarage einplanen.

Zu § 8 Geländeänderungen:

Gemäß § 50 Abs. 1 lit. d Z 5 K-BO 1996 begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 3.000 Euro zu bestrafen, wer das Niveau von im Bauland gelegenen Grundstücken durch Anschüttungen oder Abgrabungen, die von Einfluss auf die bestehende oder künftige bauliche Nutzbarkeit dieser Flächen sind, ändert oder sonstige, der Bauvorbereitung dienende Veränderungen an solchen Grundstücken vornimmt, sofern diese Veränderungen nicht auf Grund einer Baubewilligung für Vorhaben auf diesem Grundstück gedeckt oder erforderlich erscheinen.

Die Strafbarkeit der Geländeänderungen entfällt demnach nur, wenn für diese Maßnahmen im Zuge eines Bauvorhabens durch eine Baubewilligung gedeckt sind oder wenn diese erforderlich waren. Geländeänderungen im Bauland können also theoretisch auch zulässig sein, wenn hierfür auch keine Baubewilligung vorliegt, hier muss aber die Erforderlichkeit durch ein bautechnisches Gutachten nachgewiesen werden.

Mit § 8 sollen Geländeänderungen verlaufend von den Nachbargrundstücksgrenzen zum Straßenrand als zulässig erklärt werden, wofür grundsätzlich keine zeichnerische Darstellung notwendig ist, da es sich hierbei um eine eindeutige Angabe handelt, deren Einhaltung im Einzelfall zu überprüfen ist.

Die Anordnungen des Bebauungsplanes sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu beachten und müssten demnach die getätigten oder beabsichtigten Geländeänderungen nicht unter dem Gesichtspunkt des § 8 Abs. 2 K-BV betreffend die Vergrößerung der Tiefe von Abstandsflächen berücksichtigt werden. Diese Vorgaben will man aber mit dieser Regelung in keinster Weise konterkarieren und hat somit explizit die Anwendbarkeit des § 8 Abs. 2 K-BV in einem späteren Bauverfahren aufgenommen.

Mit der vorliegenden Regelung trägt man demnach einerseits dem Wunsch der Grundstückseigentümer Rechnung, Anschüttungen oder Abgrabungen von im Bauland gelegenen Grundstücken schon vor einer geplanten Bautätigkeit durchführen zu können, indem man gewisse Niveauveränderungen als zulässig erklärt, andererseits will man dennoch die Nachbarrechte in keiner Weise beeinträchtigen und knüpft daher die Zulässigkeit an die Erstellung von Geländeprofilardarstellungen, welche das Urgelände und das projektierte Gelände und deren Höhenlage bezogen auf die absolute Höhe und auf einen angegebenen Fixpunkt wiedergeben, wodurch sich in einem späteren Bauverfahren jegliche Diskussion betreffend Urgelände und projektierten Gelände erübrigt.

Die Behörde kann im Bedarfsfall die Vorlage dieser Geländeprofilardarstellungen verlangen und wird, wenn diesem Begehren nicht entsprochen wird, die Nichterstellung der geforderten Unterlagen annehmen, was dazu führt, dass diese Niveauveränderungen unter § 50 Abs. 1 lit. d Z 5 K-BO 1996 zu subsumieren und somit strafbar sind.

Selbstverständlich müssen diese Geländeprofilardarstellungen von einem zur Erstellung solcher Unterlagen Berechtigten erstellt und unterfertigt sein.

Zu § 9 Grünflächen:

Gemäß § 18 Abs. 4 der K-BO 1996 hat die Behörde durch Auflagen die Schaffung von Grünanlagen oder das Pflanzen von Bäumen oder Sträuchern oder beides oder Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes an Bäumen oder Sträuchern anzuordnen, wenn dies zur Erhaltung des Landschaftsbildes oder zum Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

Der Bauwerber hat die Einhaltung der Vorgaben gem. § 9 detailliert, nachvollziehbar und prüfbar nachzuweisen.

Zu § 9 Abs 1:

Entsprechend der Bestimmung des Abs. 4 können neu gepflanzte Bäume in einem Ausmaß von 10 m² pro Baum in den Grünflächenanteil eingerechnet werden.

Zu § 9 Abs 2:

Unter den Begriff „begrünte Freifläche - gewachsener Boden“ versteht man jene Flächen eines Baugrundstückes, welche von Gebäuden und baulichen Anlagen (oberirdisch sowie unterirdisch) gänzlich freizuhalten sind.

Zu § 9 Abs 3:

Zum Nachweis der Grünfläche wurden verschiedene Faktoren eingeführt, mit denen das Mindestausmaß von Grünflächen nachgewiesen werden kann.

Da die verschiedenen Begrünungsmaßnahmen unterschiedliche ökologische und klimatische Wirkungen haben, ist den einzelnen Flächen und Elementen ein Multiplikationsfaktor zugewiesen.

Mit der Neuregelung will man die Möglichkeit schaffen, dass bei Bauvorhaben Grünflächen und weitere Maßnahmen, die sich positiv auf das Stadtklima auswirken, Berücksichtigung finden können. Bereits mit der Baueinreichung muss daher eine Berechnung des Grünflächenfaktors vorgelegt werden.

Zu § 9 Abs 6:

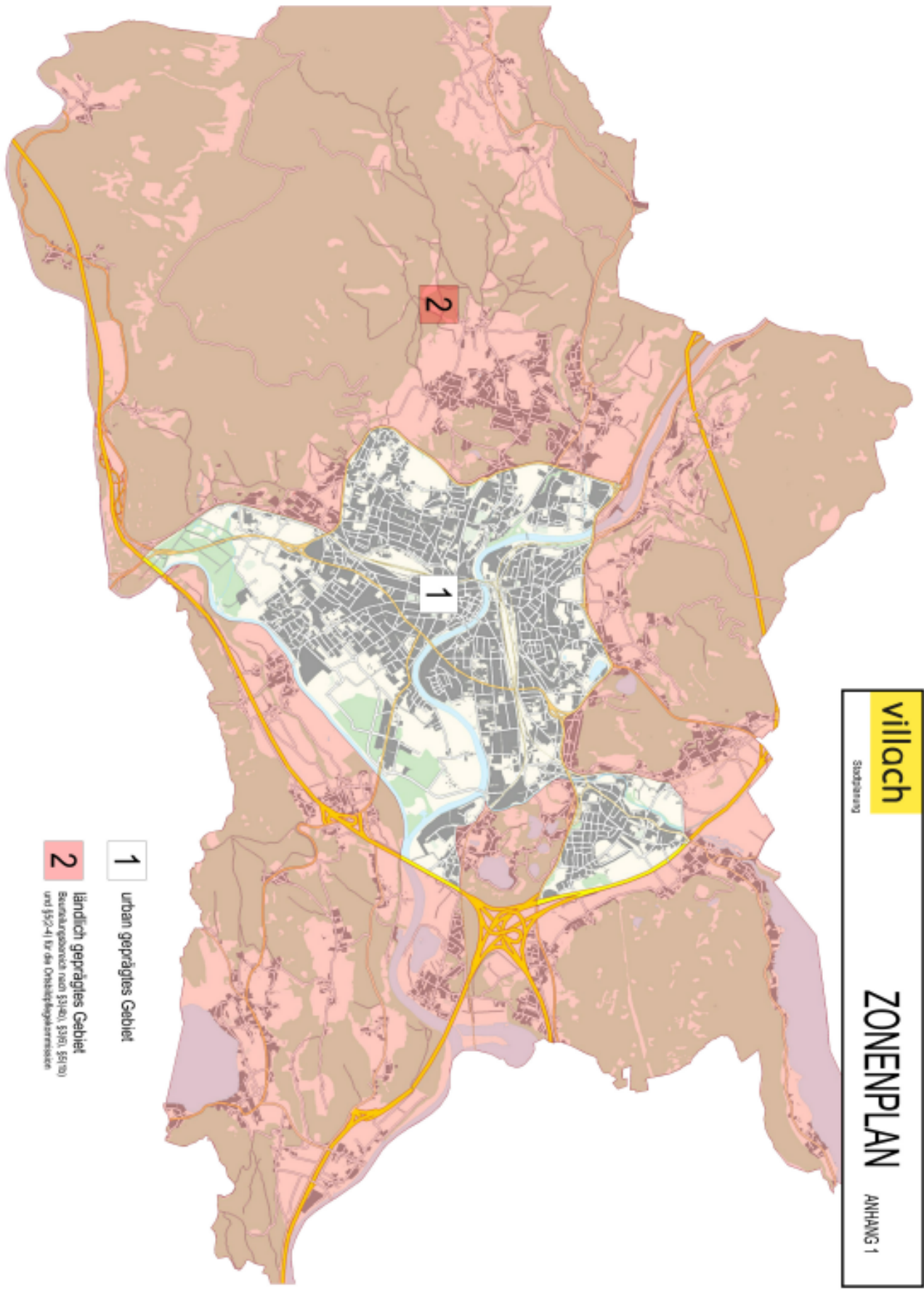
Das genannte Mindestausmaß von 25% ist mit den in Abs. 3 bis Abs. 5 genannten Maßnahmen zu erreichen.

villoch

Stadtplanung

ZONENPLAN

ANHANG 1



1

urban geprägtes Gebiet

2

ländlich geprägtes Gebiet
Steuerungsgebiete nach §31(10), §38(1), §61(10)
und §62(4) für die Ortsabteilungsansichten

Anhang 2

In Entsprechung des § 32 Abs. 2 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, werden für Grundstücke, mit Ausnahme jener, deren zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche in grafischen Teilbebauungsplänen verordnet sind, die zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsflächen wie folgt festgelegt:

EKZ 1

1. Grundstück 764/2, KG Villach mit 2.500 m² (EKZ 1 - Großhandel) - (Hausmann)
2. Grundstücke 175/25, 175/28, KG Völkendorf mit 3.500 m² (EKZ 1 - Großhandel) - (Wedl & Dick)
3. Grundstücke 1610/2 teilweise, 1610/6 teilweise, 1612/1 teilweise, KG St. Martin mit 6.000 m² (VEZ - Merkur)
4. Grundstück 733/4, KG Villach mit 5.000 m² (Raiffeisen)

EKZ 2

1. Grundstücke 320/124, 320/17, KG Perau mit 4.500 m² (Obi)
2. Grundstücke 870/2, 870/5, 870/6, KG Villach mit 11.000 m² (ehemals Büttinghaus)
3. Grundstück 155/3, KG Perau mit 1.400 m² (Holz Graf)
4. Grundstück 226/4, KG Völkendorf mit 3.200 m² (Toys „R“ us)
5. Grundstücke 432, 473/2, 473/3, KG Gratschach mit 3.200 m² (Schlick)
6. Grundstück 159, KG Perau mit 1.000 m² (ehemals RENO)
7. Grundstücke .306, 246/2, 246/10 teilweise, 246/11, KG Völkendorf mit 3.000 m² (ehemals F.R.C.)
8. Grundstücke 1610/5, KG St. Martin mit 800 m² (ehemals Elektro Schneider)

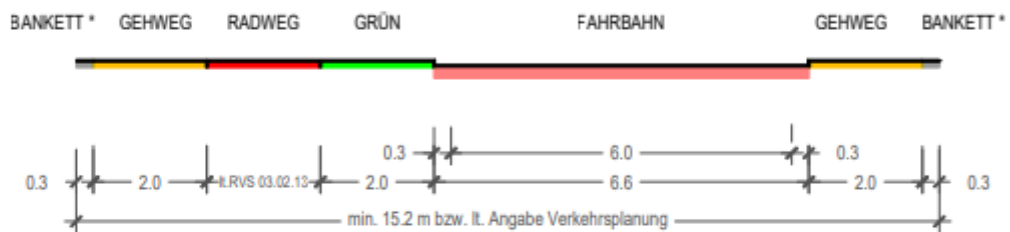
ANHANG 3

BEISPIELE FÜR STRASSENPROFILE

im Sinne der RVS 03.01.12, in der geltenden Fassung

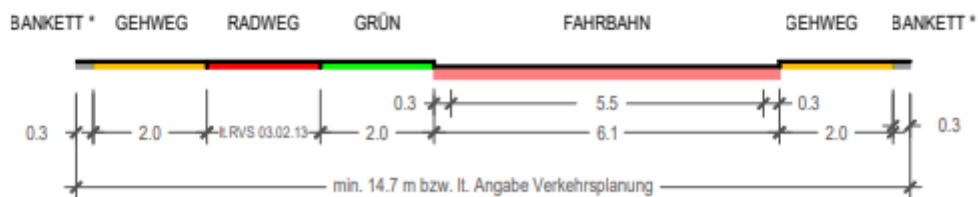
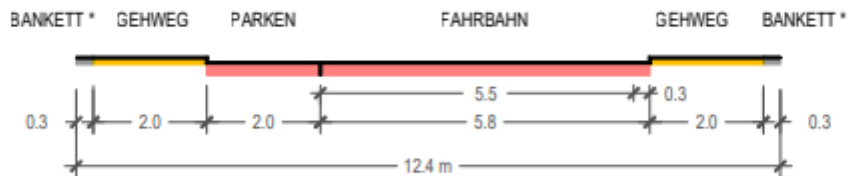
zu § 7 - Verkehrsflächen

a) Hauptstraße



* nach Erfordernis

b) Sammelstraße



* nach Erfordernis

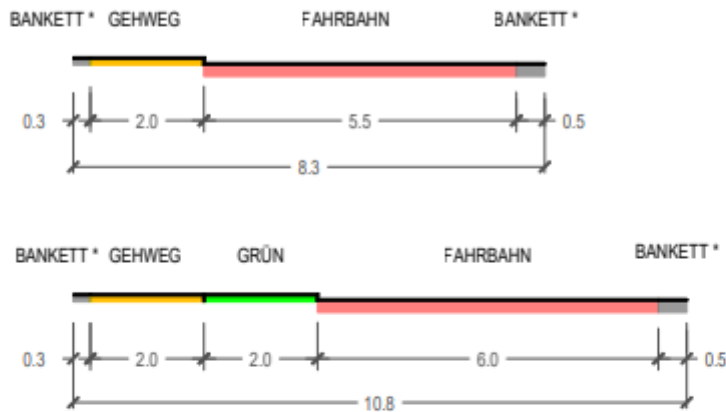
Stand: 2023 - 2TW

ANHANG 3

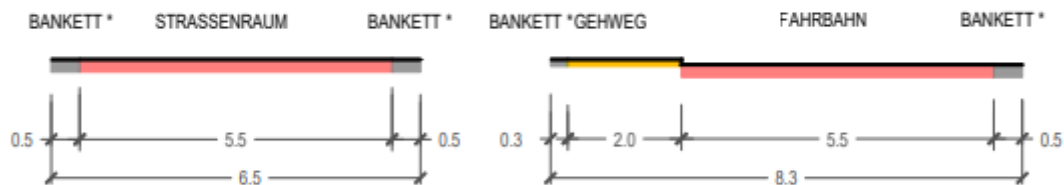
BEISPIELE FÜR STRASSENPROFILE

im Sinne der RVS 03.01.12, in der geltenden Fassung

c) Anliegerstraße



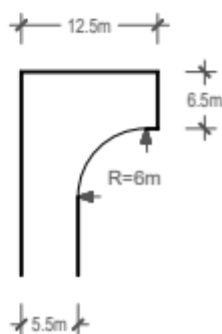
d) Stichstraße



Mindestgröße der **Wendeplätze**

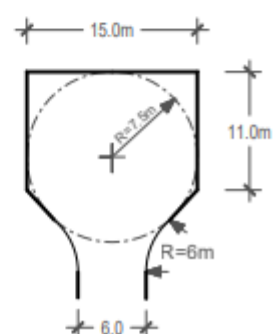
asymmetrischer Wendehammer für PKW

für 3-5 aufzuschließende Baugrundstücke



symmetrischer Wendehammer für 10.0m LKW mit Wendekreis für PKW

ab 6 aufzuschließende Baugrundstücke



Stand: 2023 - 2TW

Anhang 4

Berechnungsschlüssel für erforderliche Stellplätze (in Verbindung mit der K-BO 1996, den K-BV, dem K-PStG sowie der Ausgleichsabgabenverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach)

Wohnbauten

Ein- und Zweifamilienhaus	1 pro angefangene 80 m ² Wohnnutzfläche je Wohnung; aufgerundet auf die nächste ganze Zahl Besucherparkplätze 10 % der Gesamtstellplatz- vorschreibung aufgerundet auf die nächste ganze Zahl
Mehrfamilienhaus	1 pro angefangene 65 m ² Wohnnutzfläche je Wohnung; aufgerundet auf die nächste ganze Zahl Besucherparkplätze 10 % der Gesamtstellplatz- vorschreibung aufgerundet auf die nächste ganze Zahl
Heime (Studenten/Angestellte)	Berechnung gemäß RVS 03.07.11 in der geltenden Fassung
Altenheime	Berechnung gemäß RVS 03.07.11 in der geltenden Fassung

Industrie- und Gewerbebetriebe

Personal	0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 12 m ² Nfl.)
Besucher	0,1 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 12 m ² Nfl.)
Lagerhallen	1 pro 500 m ² Hallenfläche

Dienstleistungsbetriebe

Personal	0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 30m ² BGFI.)
Besucher	0,2 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 30m ² BGFI.)

Ordinationen

Personal	0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 20 m ² Nfl.)
Besucher	1,0 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 20 m ² Nfl.)

Verkaufsgeschäfte

Personal	1 pro 0,8 Arbeitsplatz (1 AP entspricht 32 m ² Verkaufsfläche)
Kunden	1 pro 40 m ² Verkaufsfläche

Gastbetriebe

Gastgewerbebetriebe

(Restaurant, Cafe, Bar, udgl.)	1 pro 6 m ² Nfl. oder 3 Verabreichungsplätze
--------------------------------	---

Beherbergungsbetriebe

(Hotel, Gasthof, Pension, udgl.)	1 pro Gästezimmer zusätzlich für Personal 1 pro 5 Gästezimmer
----------------------------------	--

Motel, Jugendherbergen	1 pro 5 Betten
------------------------	----------------

Veranstaltungsstätten

Theater, Konzertsaal, Kino	1 pro 4 Sitzplätze
Versammlungssaal	1 pro 5 m ² Nfl. mind. jedoch 1 pro 4 Besucher

Diskotheiken	1 pro 2 m ² Tanzfläche, mind. jedoch 1 pro 2 Sitzplätze
--------------	---

Öffentliche Bauten

Kindergärten/Horte	4 pro Gruppenraum bzw. 0,8 pro Arbeitnehmer, Besucherparkplätze 1 pro Gruppenraum
Schule (primar/sekundar) -	0,8 Arbeitnehmer, Besucherparkplätze 0,2 pro Klasse
höhere Schulen	wie Grundschule, zusätzlich 0,5 pro Klasse
Universität/Hochschule	0,5 pro Arbeitnehmer und 1 pro 5 Hörer

Krankenanstalten

Akutkrankenanstalten	1 pro 2 Betten
Langzeitkrankenanstalten	1 pro 4 Betten
Pflegeheime, Kuranstalten	1 pro 4 Betten

Sportanlagen

Kunsteisbahnen	1 pro 4 Zuschauerplätze
Schwimmbad, Therme	1 pro 4 Schwimmbadbesucher
Tennisanlage	2 pro Tennisplatz
Schießanlage	1 pro 2 Scheiben
Fitnesscenter, Turnhalle,	
Indooranlagen	1 pro 5 m ² Nfl.
Minigolfanlagen	6 pro Anlage
Kegelbahnen	4 pro Bahn
Bootshäuser	1 pro Liegeplatz
Stadion	1 pro 4 Zuschauerplätze
Reitsportanlagen	1 pro 2 Pferdeboxen und zusätzlich pro 2 Zuschauerplätze

Sonderbauten

z.B. Kaserne,	0,8 pro Arbeitnehmer und 0,5 pro Rekruten
Ausstellungsgebäude	
Messegebäude, Märkte	gesonderte Berechnungen
Kirchen (Bethäuser, Tempel, etc.)	1 pro 10 m ² Nfl. oder 10 Sitzplätze
Friedhof	1 pro 750 m ²

Einkaufszentrum

Berechnung gemäß RVS 02.01.13
in der geltenden Fassung

Unter **Wohnnutzfläche** versteht man die anrechenbare Netto-Grundfläche von Räumlichkeiten in Wohnungen. Keller und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind, sowie Stiegenhäuser, Loggien, offene Balkone oder Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Keller- und Dachbodenräume sind somit nicht grundsätzlich von der Einrechnung zur Nutzfläche ausgenommen, sondern je nach ihrer Ausstattung zu bewerten.

Bei der Ermittlung der **Nutzfläche** entsprechend den verschiedenen Angaben sind Abstellräume, Lager, Stiegen, sanitäre Anlagen, Sozialräume für das Personal und ähnliche Räume außer Betracht zu lassen.

Zur **Verkaufsfläche** gehören die Flächen aller Räume, die für Kunden allgemein zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure und Räume für Sanitäreanlagen sowie die Verkaufsflächen im Freien. Bei der Ermittlung wirtschaftlich zusammenhängender Verkaufsflächen sind die Verkaufsflächen mehrerer Betriebe des Handels zusammenzuzählen, wenn diese eine bauliche oder betriebsorganisatorische Einheit bilden.