

Verordnung

Stadtplanung
Dipl.-Ing. Guido Mosser

T +43 4242 / 205- 4210

E planung@villach.at

W villach.at

Zahl: 20-27-06

Erstellung eines Teilbebauungsplanes „tpv Technologiepark Villach“

Villach, 14. September 2023

Die Stadt Villach hat für die Grundstücke 865/1, 865/16, 876/1,876/2, 893/1, 895, 896, 898, 901/1, 942, 943, 944/1, 945, 946, 947, 948, 949, 1032/2, 1061, 1161, 1162, 1163, 1164, 1193 sowie für Teilflächen der Grundstücke 865/4, 865/19, 900/1, 950, 951, 955, 1032/1, 1062, 1063/1, 1066, 1081/2, 1083, 1165, 1166 und 1167 alle KG 75446 Seebach, folgenden Bebauungsplanänderungsentwurf ausgearbeitet:

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 865/1, 865/16, 876/1,876/2, 893/1, 895, 896, 898, 901/1, 942, 943, 944/1, 945, 946, 947, 948, 949, 1032/2, 1061, 1161, 1162, 1163, 1164, 1193 sowie für Teilflächen der Grundstücke 865/4, 865/19, 900/1, 950, 951, 955, 1032/1, 1062, 1063/1, 1066, 1081/2, 1083, 1165, 1166 und 1167 alle KG 75446 Seebach, 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 865/1, 865/16, 876/1,876/2, 893/1, 895, 896, 898, 901/1, 942, 943, 944/1, 945, 946, 947, 948, 949, 1032/2, 1061, 1161, 1162, 1163, 1164, 1193 sowie für Teilflächen der Grundstücke 865/4, 865/19, 900/1, 950, 951, 955, 1032/1, 1062, 1063/1, 1066, 1081/2, 1083, 1165, 1166 und 1167 alle KG 75446 Seebach.
- (2) Das Planungsgebiet mit den Grundstücke 865/1, 865/16, 876/1,876/2, 893/1, 895, 896, 898, 901/1, 942, 943, 944/1, 945, 946, 947, 948, 949, 1032/2, 1061, 1161,

1162, 1163, 1164, 1193 sowie für Teilflächen der Grundstücke 865/4, 865/19, 900/1, 950, 951, 955, 1032/1, 1062, 1063/1, 1066, 1081/2, 1083, 1165, 1166 und 1167 alle KG 75446 Seebach, hat ein Ausmaß von 174.017 m².

II. BEBAUUNG

§ 2 - Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden RECHTSPLAN „tpv Technologiepark Villach“ vom 14. November 2022, Zahl: 20-27-06, Plan-Nr. 2706-1, im Maßstab 1:1000, 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 1.000 m²
- halboffener Bauweise 850 m²
- geschlossener Bauweise 750 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) In den Bebauungsbereichen I und III sind Gebäude so anzuordnen, dass von der Europastraße Durchblicke zur Drau erhalten bleiben.
Die maximale Abmessung von einzelnen Gebäudefronten, welche parallel zur drauseitigen Baulinie verlaufen, darf 40 m nicht überschreiten.
- (4) Zu benachbarten Objekten ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Die Bestimmung des § 7 Abs. 1 der Kärntner Bauvorschriften; LGBl. Nr. 56/1985 i.d.F. LGBl. Nr. 77/2022, gilt sinngemäß.
- (5) Transparente (verglaste) Verbindungsgänge zwischen den oberirdischen Gebäuden in eingeschobiger Bauweise sind außerhalb der Baulinien zulässig.
- (6) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Verkehrserschließungen usw.).
- (7) Auf den Grundstücken 942, 944/1, 950, 951, 955, 1032/1, 1062, 1063/1, 1066 und 1083 ist ein Korridor mit 4,0 m links und rechts der bestehenden Erdgashochdruckleitung von einer Bebauung freizuhalten.
- (8) Auf den Grundstücken 1083 und 865/4 ist zur Schmutzwasserkanalisationsanlage bzw. zur Druckleitung mit Pumpstation ein Abstand von mind. 2,0 m links und rechts freizuhalten.
- (9) 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 Baumassenzahl (BMZ).
- (2) Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt.
- (3) Bei der Berechnung der Größe der Baugrundstücke sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als „Bauland“ gewidmet sind.

(4) Die maximale Baumassenzahl (BMZ) für das Planungsgebiet (§1) wird für die entsprechenden Bebauungsbereiche wie folgt festgelegt:

| | |
|--------------------------------|------|
| Bebauungsbereich I, II, V, VII | 8,0 |
| Bebauungsbereich III | 15,0 |
| Bebauungsbereich VI | 12,0 |

(5) Für den Bebauungsbereich I und III im Bereich der grünen Markierung am Rechtsplan, sowie für den Bebauungsbereich IV ist eine pavillonartige Bebauung für Einzelobjekte in einem maximalen Flächenausmaß von 300 m² in eingeschößiger Bebauung festgelegt.

§ 7 - Bauungsweise

(1) Als Bauungsweise wird die offene, halboffene und geschlossene Bauweise festgelegt.

(2) Offene Bauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.

(3) Halboffene Bauungsweise 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 angebautes 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) Geschlossene Bauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen, unmittelbar angebaut errichtet werden.

Geschlossen kann gebaut werden, wenn:

- 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 § 8, welche die maximal zulässige Bauhöhe festlegen, ist die Erhöhung um ein Geschoß sowie die Herabsetzung um ein Geschoß zulässig;

oder

- 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. Der so ermittelte Wert ergibt die ausnutzbare Geschoßanzahl des anzubauenden Objektes bzw. der anzubauenden Objekte.

(5) 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 – Mindestbauhöhe und Maximalbauhöhe

- (1) Die minimale und maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in den Baufeldern I bis VII wird mit der minimalen und maximalen Attikaoberkante (= Mindest- und Höchsthöhe) über dem festgelegten Bezugspunkt bestimmt und ist der zeichnerischen Darstellung (§ 2) zu entnehmen.
- (2) Der Bezugspunkt $\pm 0,00$ für die maximale Gebäudehöhe, wie auch das Mindestniveau für die Erdgeschoßfußbodenoberkante und das Geländeniveau der Grundstücke der Bebauungsbereiche I, III und VII wird mit 490,00 m.ü.A. festgelegt.
- (3) Der Bezugspunkt $\pm 0,00$ für die maximale Gebäudehöhe der Bebauungsbereiche II, IV, V und VI wird mit 490,00 m.ü.A. festgelegt.
- (4) Die maximale Bauhöhe nach Abs.1 kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Lüftungsanlagen, Belichtungselemente, Geländerkonstruktionen, Liftüberfahrten, Rauchabzugsanlagen,

Lärmschutzverkleidungen, Kollektoren u.Ä.) im technisch notwendigen Ausmaß erhöht werden.

- (5) Die Mindesthöhe der Hauptbaukörper in den Bebauungsbereiche I, II, III, V, VI und VII für die im § 15 angeführten Nutzungen (Wissenschaft, Forschung, Technologie, Produktion, Verwaltung usw.) kann bei Objekten für Nebennutzungen (z.B. Kioske, Müllsammelstellen, Fahrradräume usw.) unterschritten werden.
- (6) An den grün markierten Positionen des Bebauungsbereiches I und III gelten bzgl. Gebäudehöhe dieselben Bedingungen wie für den Bebauungsbereich IV, eine eingeschobige Bebauung bis max. 5 m Höhe ist zulässig.
- (7) 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) Für die Hauptbaukörper wird als Dachform das Flachdach festgelegt. Bei untergeordneten Baulichkeiten können andere Dachformen (z. B. Pultdächer) umgesetzt werden.
- (2) Dächer müssen von der Statik so ausgelegt werden, dass ein Nachrüsten mit Photovoltaikanlagen oder Solarthermie möglich ist.

§ 10 – Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Planungsgebiet (§ 1) zu schaffenden und zu erhaltenden Grünflächen wird mit 25 % der Fläche des Baugrundstückes festgelegt.

Mindestens die Hälfte der Grünflächen müssen aus begrüntem Freiflächen – gewachsener Boden bestehen bzw. bei begrüntem Kellergeschoßen/Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung von 70 cm aufweisen.

- (2) Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (3) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 1) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

| <u>Art der Fläche in m²</u> | <u>Multiplikationsfaktor</u> |
|---|------------------------------|
| Begrünte Freiflächen – gewachsener Boden | 1,0 |
| Begrünte Dächer – intensive Begrünung | 0,7 |
| Begrünte Dächer – extensive Begrünung | 0,3 |
| Begrünte Retentionsmaßnahmen | 1,0 |
| Naturnahe Teichwasserflächen | 1,0 |
| Begrünte Fassadenbereiche | 0,6 |
| Trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen | 0,3 |

- (4) Pro gepflanztem Baum (Stammumfang (Pflanzumfang) mindestens 18-20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 20 m² angerechnet werden.

§ 11 – Bepflanzungsgebot

- (1) Schaffung von Grünanlagen:

- a) Auf eine fachgerechte Bepflanzung mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung ist ein besonderes Augenmerk zu legen.
- b) Auf ausgewiesenen Parkplatzflächen ist je 4 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit großkronigem Wuchs (ortstypische Baumarten mit einem Stammumfang (Pflanzumfang) von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen.
- c) Entlang von Verkehrswegen im Planungsgebiet ist eine alleeartige Bepflanzung vorzusehen. In einem Abstand von ca. 10 m ist je ein hochstämmiger Laubbaum mit großkronigem Wuchs (Anforderungen lt. b) zu pflanzen.
- d) Im Planungsraum sind mindestens im Ausmaß lt. § 10 Grünflächen zu schaffen. Die Grünflächen sind mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen unter dem Gesichtspunkt einer ansprechenden Gesamteingrünung fachgerecht zu bepflanzen (Bepflanzungsgebot).

- (2) Entlang der Innenseite der Europastraße ist in Teilbereichen (siehe zeichnerischen Darstellung § 2) eine Versickerungsmulde in der Breite von 3,0 m zu errichten. Diese darf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden, eine Unterbrechung für Zufahrten ist jedoch zulässig.

- (3) Werden im Bereich des Parkplatzes Überdachungen/Carports vorgesehen, sind diese alternativ als Gründächer und/oder mit PV-Anlagen auszuführen.
- (4) Bei der Errichtung von Hochgaragen sind die Fassadenflächen zu begrünen (Grünbewuchs, Kletterpflanzen).
- (5) Bei der Errichtung von Carports sind die Außenseiten der Konstruktion mit Kletterpflanzen zu begrünen (eventuell auf erforderlichem Rankgerüst).
- (6) Wird im Bereich unter einem Freiparkplatz ein Tiefgeschoß (Tiefgarage) errichtet und ist eine Baumpflanzung daher technisch nicht möglich, so sind die erforderlichen Bäume als Ersatzmaßnahme am Baugrundstück zu pflanzen.

§ 12 – Einfriedungen

- (1) Einfriedungen in Form von Zäunen, Mauern etc. sind im gesamten Planungsgebiet nicht gestattet.
- (2) Kleinteiliger Sichtschutz in Form von lebenden Zäunen/Hecken und Geländemodellierungen zur bewussten Definition der Wegeführung (bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 1,5 m und einer Länge von max. 10,0 m) sind gestattet. Zwischen zwei aufeinanderfolgenden Hecken/Wällen ist für eine mögliche Durchwegung ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

§ 13 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 2) ersichtlich.
- (2) Die erforderlichen Stellplätze sind mit Ausnahme der im Abs. 3 und Abs. 4 festgelegten Stellplatzregelung entsprechend § 16 dieser Verordnung nachzuweisen.
- (3) Für Technologie-, Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebetriebe, Aus- und Weiterbildungseinrichtungen sowie Forschungs- und Entwicklungsbetriebe gilt folgender Berechnungsschlüssel:

| | |
|-------------|---|
| Personal | 0,5 pro Arbeitsplatz (1AP entspricht 12 m ² Nutzfläche) |
| Besucher | 0,05 pro Arbeitsplatz (1AP entspricht 12 m ² Nutzfläche) |
| Lagerhallen | 1,0 pro 500 m ² Hallenfläche |

- (4) Ab einer Anzahl von 50 Pkw-Stellplätzen am jeweiligen Baugrundstück ist für mindestens die Hälfte aller weiteren erforderlichen Stellplätze eine Tief- bzw.

Hochgarage vorzusehen. Alternativ dazu ist für die Schaffung der weiteren Stellplätze auch die Errichtung von Carports möglich, wobei hier die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 und Abs. 5 zu beachten sind.

Die Frestellplätze müssen vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit aus Rasengitterstein oder Ähnlichem, begrünbar und versickerungsfähig ausgeführt werden.

- (5) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (6) Es ist zulässig, die erforderlichen Stellplätze für jedes einzelne Baugrundstück auch im gesamten restlichen Planungsgebiet (§ 1) bereit zu stellen.

§ 14 – Äußere Gestaltung

Bei der Wahl von Fassadenelementen ist darauf Bedacht zu nehmen, dass eine möglichst geringe Blendwirkung auf die Umgebung ausgeübt wird.

§ 15 – Art der Nutzung

- (1) Von der innerhalb des Planungsgebietes (§ 1) realisierten Bruttogeschoßfläche sind mindestens 85 % von Einrichtungen zu nutzen, welche folgenden Bereichen zuzuordnen sind:
Wissenschaft, Forschung und Entwicklung, Technologie, Bildung, Betreuungseinrichtungen, Studentenwohnheime, Verwaltung, Parkhäuser, KFZ-Stellplätze sowie Logistik.
- (2) Daneben sind Dienstleistungsbetriebe (z.B. Gastronomie, Fitness, Nahversorger) und Zulieferer, welche als Ergänzung für den „tpv Technologiepark Villach“ spezifisch sind, zulässig.
- (3) Eine nicht den Erfordernissen des Abs.1 und Abs. 2 zugeordnete und im Einzelfall nicht nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraumes bestimmte Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

§ 16 - Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

Sofern in den §§ 3 bis 15 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).

§ 17 - 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 30. Oktober 2020, Zahl: 20-27-05A, Ri/Wie, außer Kraft.

