

**Integrierter Flächenwidmungs- und
Bebauungsplan „Wohnpark Perau“**

V e r o r d n u n g

**des Gemeinderates der Stadt Villach vom 29. September 2023, mit der
ein integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die
Grundstücke 152, 155/1, 156/2, 166/25 sowie für Teilflächen der
Grundstücke 133/26 und 361/3, alle KG 75432 Perau, erlassen wird.**

Gemäß den Bestimmungen des §52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021
– K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird nach Erteilung der Genehmigung
durch die Kärntner Landesregierung am 10. April 2024, Zahl: RO-124-
2899/2024-43 verordnet:

I. ALLGEMEINES

§ 1 - Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 152, 155/1, 156/2, 166/25 sowie für Teilflächen der Grundstücke 133/26 und 361/3, alle KG 75432 Perau.
- (2) Das Planungsgebiet mit den Grundstücke 152, 155/1, 156/2, 166/25 sowie für Teilflächen der Grundstücke 133/26 und 361/3, alle KG 75432 Perau, hat ein Ausmaß von 41.387 m².

II. FLÄCHENWIDMUNG

§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

(1) Zahl 13a/2021:

Die Grundstücke 155/1 (teilweise), 166/25 und 361/3 (teilweise), alle KG 75432 Perau, werden im Ausmaß von 31.868 m² von derzeit „BAULAND – GESCHÄFTSGEBIET – SONDERWIDMUNG – EINKAUFSZENTRUM DER KATEGORIE I – VORBEHALTSFLÄCHE – NICHT FÜR UVP-VORHABEN GEMÄSS K-UPG“ in „BAULAND - WOHNGBIET“ gem. § 18 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 13a/2021 vom 13. April 2021 im Maßstab 1:2.000.

(2) Zahl 13b/2021:

Das Grundstück 155/1 (teilweise), KG 75432 Perau, wird im Ausmaß von 1.029 m² von derzeit „BAULAND – GESCHÄFTSGEBIET – SONDERWIDMUNG – EINKAUFSZENTRUM DER KATEGORIE I – VORBEHALTSFLÄCHE – NICHT FÜR UVP-VORHABEN GEMÄSS K-UPG“ in „VERKEHRSFLÄCHE – ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ gem. § 26 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 13b/2021 vom 13. April 2021 im Maßstab 1:1.000.

(3) Zahl 13c/2021:

Das Grundstück 152 (teilweise), KG 75432 Perau, wird im Ausmaß von 321 m² von derzeit „BAULAND - WOHNGBIET“ in „VERKEHRSFLÄCHE – ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ gem. § 26 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 13c/2021 vom 13. April 2021 im Maßstab 1:1.000.

(4) Zahl 13d/2021:

Das Grundstück 133/26 (teilweise), KG 75432 Perau, wird im Ausmaß von 39 m² von derzeit „VERKEHRSFLÄCHE – ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ in „BAULAND - WOHNGBIET“ gem. § 18 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 13d/2021 vom 13. April 2021 im Maßstab 1:500.

III. BEBAUUNG

§ 3 - Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden RECHTSPLAN „Wohnpark Perau“ vom 28. November 2022, Zahl: 20-43-08, Plan-Nr. 4308-4, im Maßstab 1:500, erfolgen.

§ 4 - Begrenzung der Baugrundstücke

Die Begrenzung der Baugrundstücke (Planungsgebiet) ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) festgelegt.

§ 5 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 1000 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.

§ 6- Baulinien

- (1) Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) festgelegt und gelten nur für oberirdische Bauteile.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Parkplätze, Platzgestaltungen, Verkehrserschließungen 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 abfahrten, Tiefgaragenaufgänge, Gartengerätehäusern usw.) in eingeschossiger Bauweise möglich.

- (5) Im Bereich der Baufelder 15,16, 17 und 18 – in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) rot umrandeter Bereich – ist die Errichtung von 1-geschoßigen Gebäuden für Kinderbetreuungs- und Sozialeinrichtungen mit einer Attikaoberkante=Höchsthöhe von maximal +6,00 m, innerhalb und außerhalb der Baulinien möglich.
- (6) 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.

§ 7 - Bauliche Ausnutzung

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

§ 8 - Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

§ 9 - Maximale Bauhöhe, maximale Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in den Baufeldern 1 bis 19 wird mit der maximalen Attikaoberkante (= Höchsthöhe) über dem festgelegten Bezugspunkt bestimmt und ist der zeichnerischen Darstellung (§ 3) zu entnehmen.
- (2) Die Festlegung der absoluten Höhe des Bezugspunktes ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich und wird mit +/- 0,00= 490,00 m ü. A. festgelegt
- (3) Die maximale Höhe nach Abs.1 kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Belichtungselemente, Geländerkonstruktionen, Liftüberfahrten, Rauchabzugsanlagen, Lärmschutzverkleidungen, Kollektoren u.Ä.) im technisch notwendigen Ausmaß erhöht werden.
- (4) Die Anzahl der minimal erforderlichen und maximal zulässigen Geschoße ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich.

§ 10 – Dachform

- (1) Für die Hauptbaukörper wird als Dachform das Flachdach festgelegt.
- (2) Bei untergeordneten Baulichkeiten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 20° zulässig.

§ 11 – Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Planungsgebiet (§ 1) zu schaffenden und zu erhaltenden Grünflächen wird mit 12.000 m² festgelegt.
- (2) Mindestens die Hälfte der Grünflächen müssen aus begrünten Freiflächen – gewachsener Boden bestehen bzw. bei begrünten Kellergeschoßen/Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung von 100 cm aufweisen.
- (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 Kellergeschoße/Tiefgaragen; Min. Überdeckung 100cm	1,0
Begrünte Dächer – intensive Begrünung	0,7
Begrünte Dächer – extensive Begrünung	0,3

Begrünte Retentionsmaßnahmen	1,0
Naturnahe Teichwasserflächen	1,0
Begrünte Fassadenbereiche – tatsächliche Grünfassade	0,6
Trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünung	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.
- (5) Die grundsätzliche Lage der Grünflächen, insbesondere der begrünter Freiflächen – gewachsener Boden (Abs. 2) hat nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden „VORENTWURF GRÜNRAUM“ vom 23. Juni 2022 zu erfolgen, geringfügige Situierungsänderungen sind möglich.
- (6) Im Bereich des Parkplatzes sind pro angefangener 8 Frestellplätze mindestens 1 Baum (Stammumfang (Pflanzumfang) mindestens 18-20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) vorzusehen.
- (7) Werden im Bereich des Parkplatzes Überdachungen / Carports vorgesehen, sind diese alternativ als Gründächer und / oder mit PV-Anlagen auszuführen. Bei der Errichtung von Carports sind die Außenseiten mit Kletterpflanzen zu begrünen (ev. auf erforderlichem Rankgerüst).
- Wird im Bereich unter einem Freiparkplatz ein Tiefgeschoß (Kellergeschoß/Tiefgarage) errichtet und ist eine Baumpflanzung daher technisch nicht möglich, so sind die erforderlichen Bäume als Ersatzmaßnahme innerhalb des Planungsgebietes zu pflanzen.
- (8) Fußwege und Stellplätze sind in versickerungsoffener Form herzustellen, Fahrwege können asphaltiert werden.
- (9) Die Bepflanzung hat fachgerecht mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden „VORENTWURF GRÜNRAUM“ vom 23. Juni 2022 zu erfolgen, geringfügige Situierungsänderungen sind möglich.

§ 12 – Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich der allgemein zugänglichen Gartengestaltungen („Urban Gardening“), bei Privatterrassen, zur Abgrenzung zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen, bei Kinderspielplätzen und bei Kinderbetreuungseinrichtungen in einer Höhe von bis zu maximal 100 cm zulässig.

§ 13 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die Ein- und Ausfahrt ins öffentliche Straßennetz hat an der vorgegebenen Verkehrsanbindung (Ludwig-Walter-Straße) zu erfolgen und ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich.
- (2) Fußwege und Stellplätze sind in versickerungsoffener Form herzustellen, Fahrwege können asphaltiert werden.
- (3) Die Stellplätze sind auf den Grundstücken des Planungsgebietes (§1) entsprechend § 14 dieser Verordnung 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.

§ 14 – Vorgaben für die äußere Gebäudegestaltung

- (1) Die thermische Gebäudehülle hat aus wärmegeprägten Außenwänden mit Putzoberfläche (Wärmedämmverbundsystem) oder alternativ aus einer Sichtbettoberfläche zu bestehen.
- (2) Zur Vereinheitlichung des Fassadenbildes ist bei den unterschiedlichen Typologien eine vertikale Lamellenstruktur aus Holz oder Metall in unterschiedlicher Dichte der Fassade vorzusetzen. Diese vorgesetzten Gestaltungselemente dienen auch als Rankengerüst für eine mögliche Fassadenbegrünung.
- (3) Die Fassadenfarbe der Baukörper hat grundsätzlich mit hellen, gedeckten Farben zu erfolgen.
- (4) Innerhalb des Planungsgebietes (§ 3) sind Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern und an den Fassaden zulässig, ebenso als Überdachungen von Stellplatz-Bereichen.
- (5) Kinderspielplätze sind im Bereich „Freie Mitte mit Spielflächen“ laut „VORENTWURF GRÜNRAUM“ (§ 11 Abs. 5) anzuordnen.

§ 15 - Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

Sofern in den §§ 4 bis 14 bzw. in der graphischen Darstellung (§ 3) 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).

§ 16 - Inkrafttreten

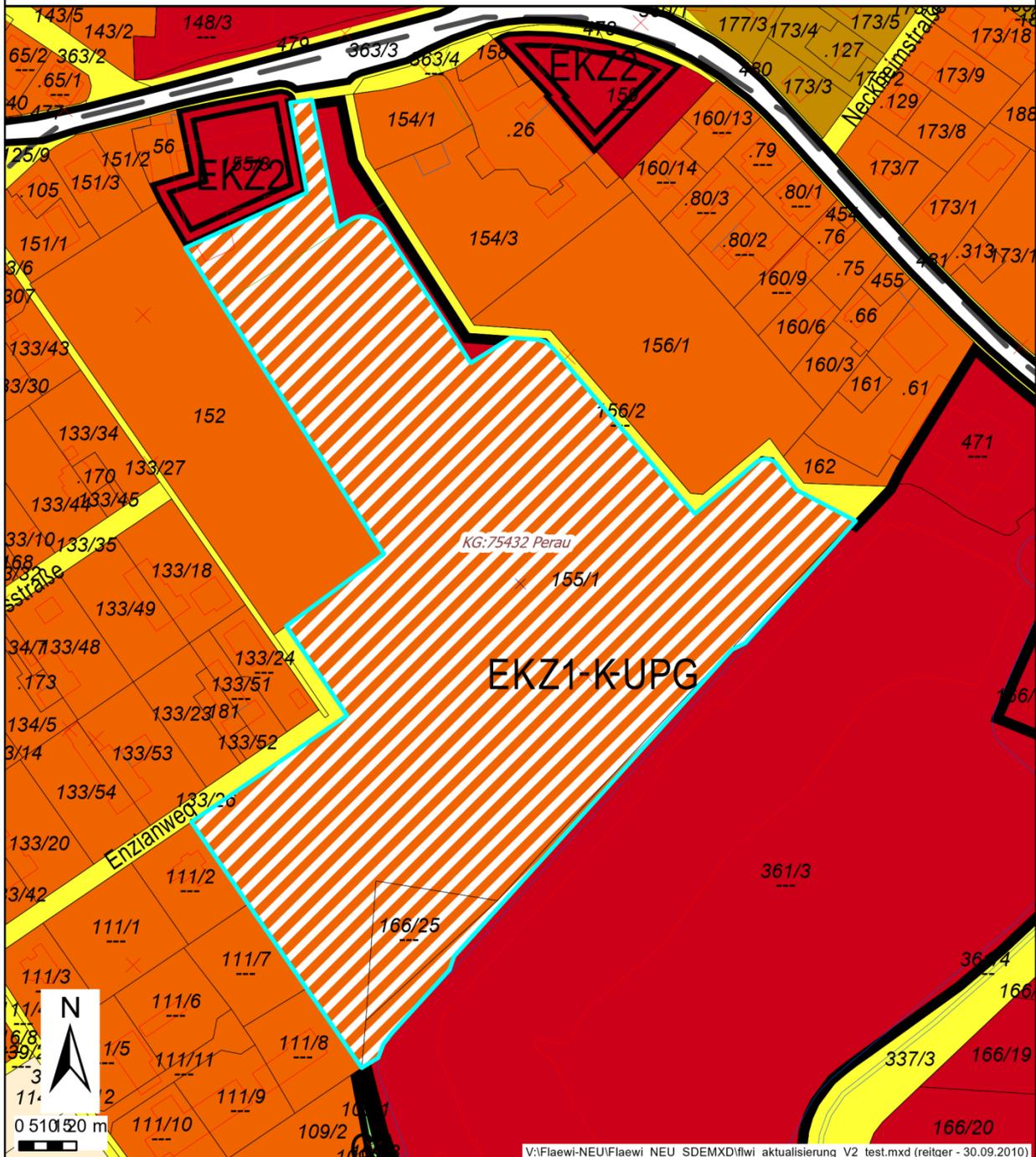
- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 2. Juni 2010 und 10. Juni 2010, Zl.: 10/01/10 + 10/02/10 + 10/03/10 + 10/04/10 + 20/43/05 Ri/Do, für das Planungsgebiet (§ 1 Abs. 2 – Grundstücke 152, 155/1, 156/2, 166/25 sowie Teilflächen der Grundstücke 133/26 und 361/3, alle KG 75432 Perau) außer Kraft.

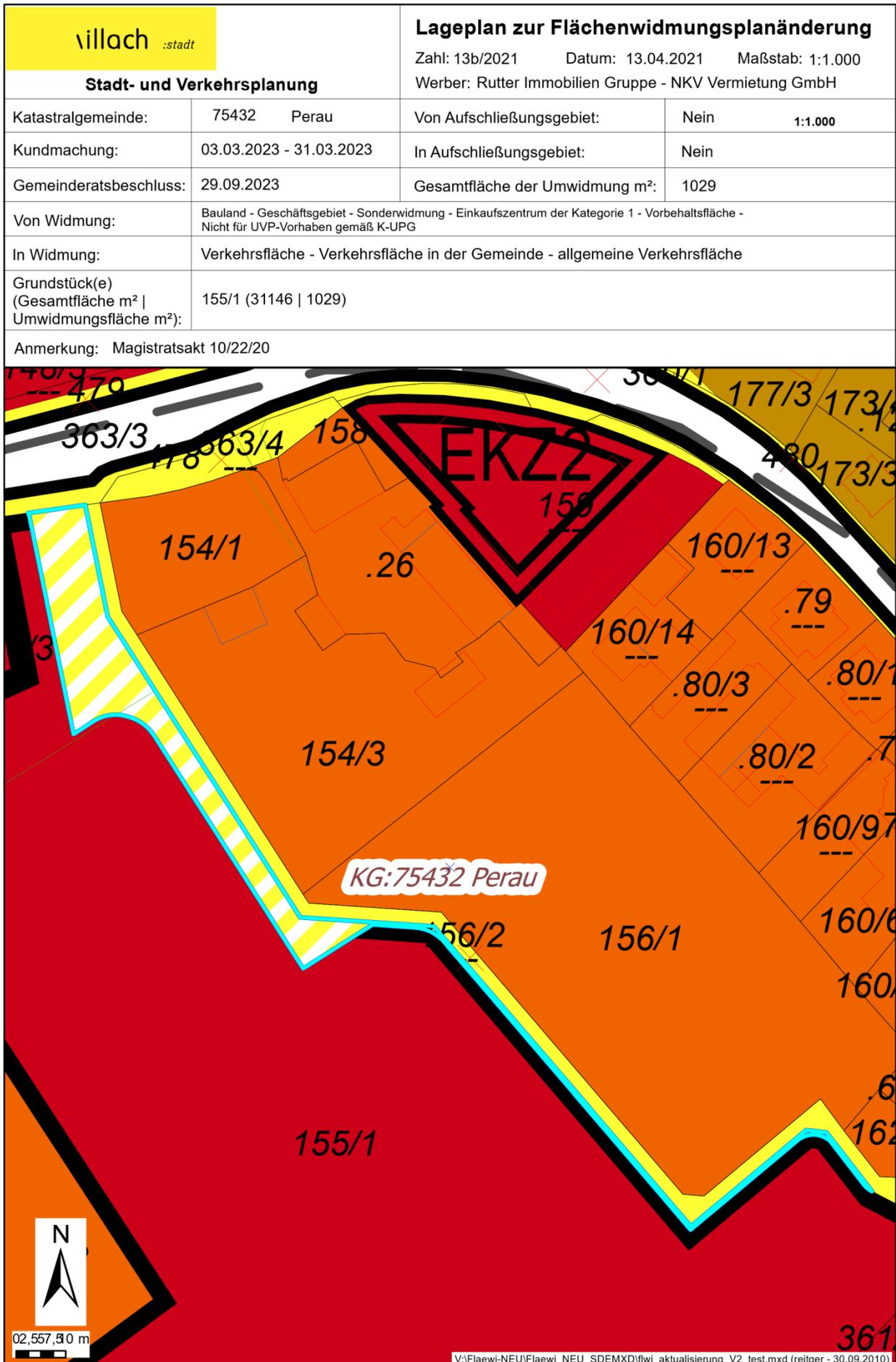
Der Bürgermeister:
Günther Albel

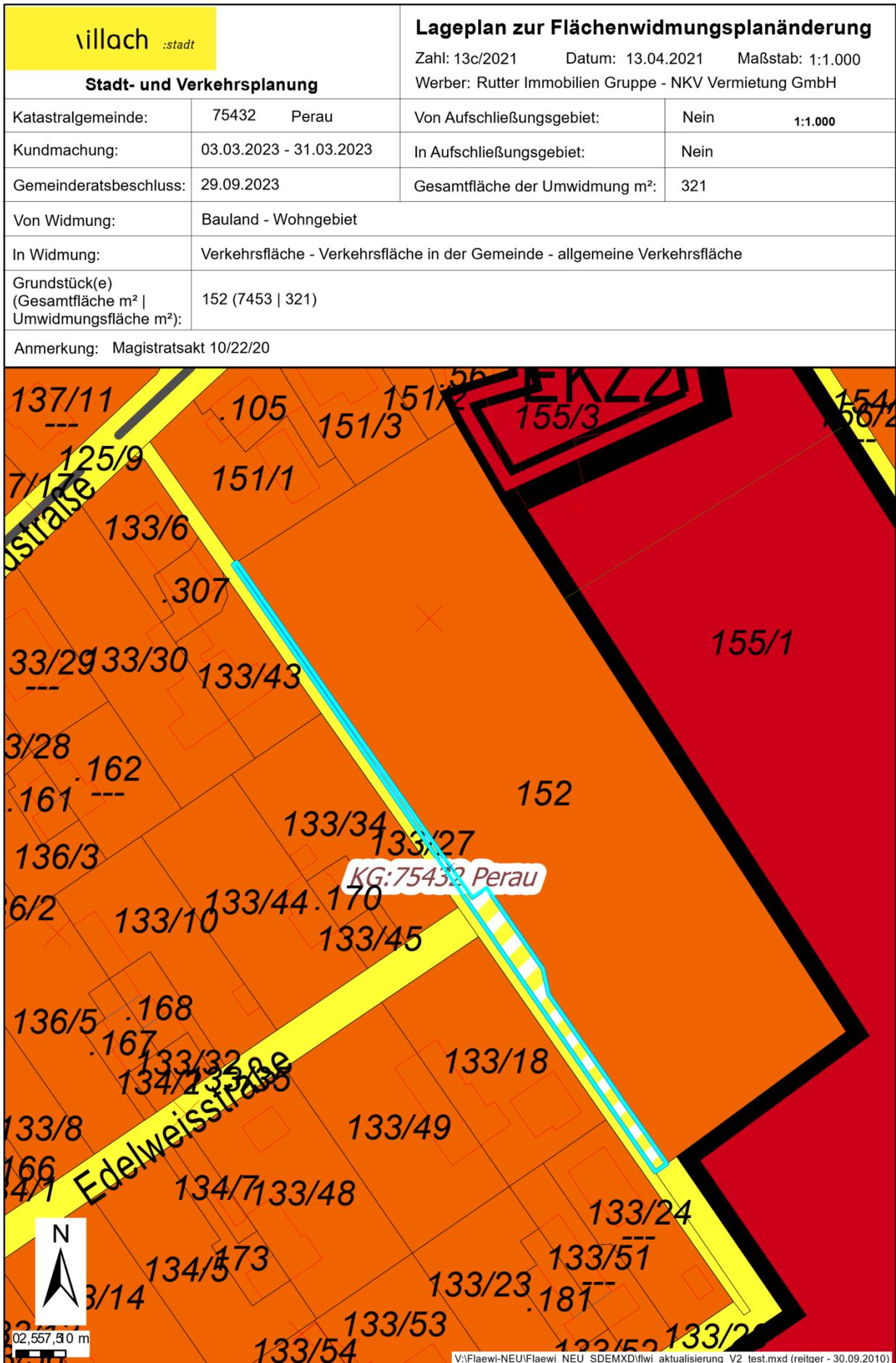
Stadt- und Verkehrsplanung

Katastralgemeinde:	75432 Perau	Von Aufschließungsgebiet:	Nein	1:2.000
Kundmachung:	03.03.2023 - 31.03.2023	In Aufschließungsgebiet:	Nein	
Gemeinderatsbeschluss:	29.09.2023	Gesamtfläche der Umwidmung m²:	31868	
Von Widmung:	Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie 1 - Vorbehaltsfläche - Nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG			
In Widmung:	Bauland - Wohngebiet			
Grundstück(e) (Gesamtfläche m² Umwidmungsfläche m²):	155/1 (31146 30117), 166/25 (1056 1056), 361/3 (43853 695)			

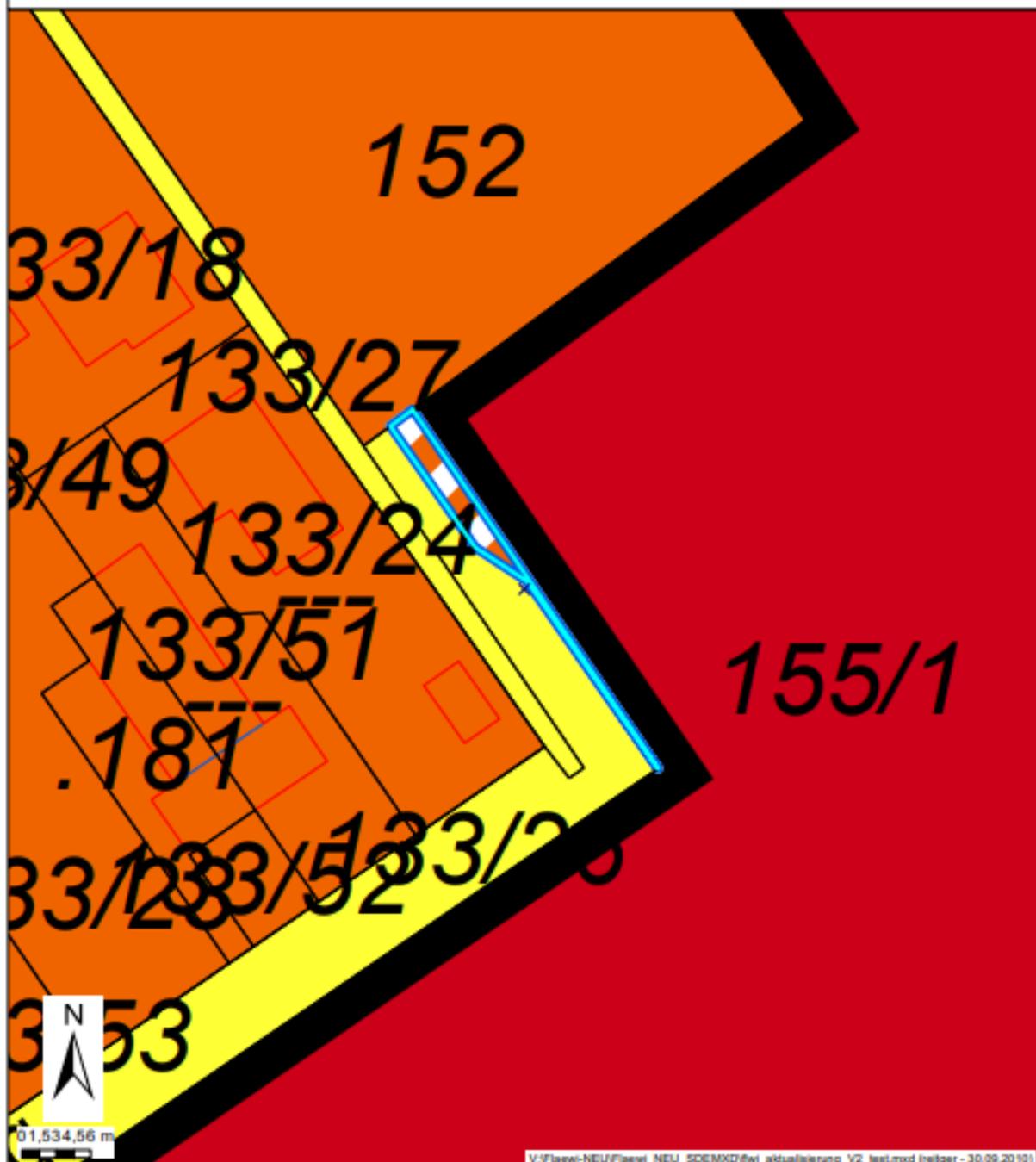
Anmerkung: Magistratsakt 10/22/20





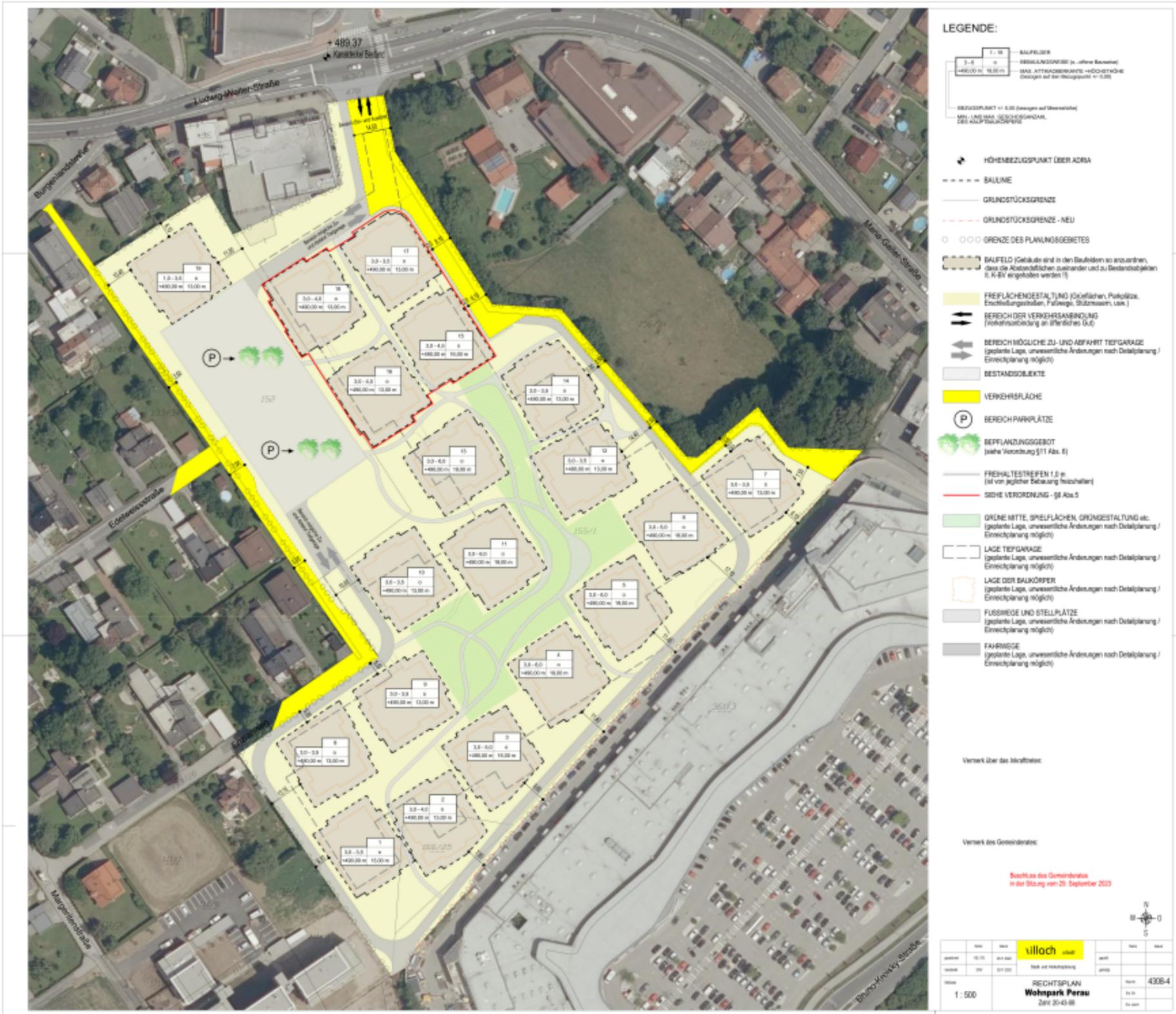


Willach .stadt		Lageplan zur Flächenwidmungsplanänderung	
Stadt- und Verkehrsplanung		Zahl: 13d/2021 Datum: 13.04.2021 Maßstab: 1:500 Werber: Rutter Immobilien Gruppe - NKV Vermietung GmbH	
Katastralgemeinde:	75432 Perau	Von Aufschließungsgebiet:	Nein
Kundmachung:	03.03.2023 - 31.03.2023	In Aufschließungsgebiet:	Nein
Gemeinderatsbeschluss:	29.09.2023	Gesamtfläche der Umwidmung m²:	39
Von Widmung:	Verkehrsfläche - Verkehrsfläche in der Gemeinde - allgemeine Verkehrsfläche		
In Widmung:	Bauland - Wohngebiet		
Grundstück(e) (Gesamtfläche m² Umwidmungsfläche m²):	133/26 (1250 39)		
Anmerkung: Magistratsakt 10/22/20			



V:\flawel-NEU\flawel_NEU_SCEMXD\flw_aktualisierung_V2_test.mxd (zeitler - 30.09.2010)

villach



OHNE MASSSTAB!