

**Integrierter Flächenwidmungs- und
Bebauungsplan „Großkaserne Villach“**

V e r o r d n u n g

des Gemeinderates der Stadt Villach vom 23. Oktober 2024, mit der ein integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die Grundstücke .151, 568/1, 568/2, 575, 441, 442/1, 442/2, 443, 444, 445, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 512, 515, 518, 519/1, 519/2, 520, 521, 522/1, 522/2, 523/1, 523/2, 524/1, 552, 553, 555/1, 555/2, 691 und dem Grundstück 1539 teilweise, alle KG 75441 St. Martin, 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-124-2899/2024-41. verordnet:

I. ALLGEMEINES

§ 1 - Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke .151, 568/1, 568/2, 575, 441, 442/1, 442/2, 443, 444, 445, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 512, 515, 518, 519/1, 519/2, 520, 521, 522/1, 522/2, 523/1, 523/2, 524/1, 552, 553, 555/1, 555/2, 691 und dem Grundstück 1539 teilweise, alle KG 75441 St. Martin.
- (2) Das Planungsgebiet mit den Grundstücken .151, 568/1, 568/2, 575, 441, 442/1, 442/2, 443, 444, 445, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 512, 515, 518, 519/1, 519/2, 520, 521, 522/1, 522/2, 523/1, 523/2, 524/1, 552, 553, 555/1, 555/2,

691 und dem Grundstück 1539 teilweise, alle KG 75441 St. Martin, hat ein Ausmaß von 195.803 m².

II. FLÄCHENWIDMUNG

§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

- (1) Zahl 2a/2023:
Die Grundstücke 442/1, 442/2, 441, 443, 444, 445, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 509, 510, 511, 512, 515, 519/1, 519/2, 520, 521, 522/1, 522/2, 523/1, 523/2, 524/1, 552 (teilweise), 553(teilweise), 555/1, alle KG 75441 St. Martin, werden im Ausmaß von 145.208 m² von derzeit „GRÜNLAND – FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE“ IN „BAULAND – SONDERGEBIET - KASERNE gem. § 24 K-ROG 2021 gewidmet.
Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 2a/2023 vom 20. Juni 2022 im Maßstab 1:3.000.
- (2) Zahl 2b/2023:
Das Grundstück 1539 (teilweise), KG 75441 St. Martin, wird im Ausmaß von 223 m² von derzeit „VERKEHRSFLÄCHE – ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ in „SONDERGEBIET KASERNE“ gem. § 24 K-ROG 2021 gewidmet.
Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 2b/2023 vom 20. Juni 2022 im Maßstab 1:1.000.

III. BEBAUUNG

§ 3 - Bebauungsbedingungen

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden RECHTSPLAN „Großkaserne Villach“ vom 07.Februar 2023, Zahl: 20-06-06, Plan-Nr. 0606-1, im Maßstab 1:1000, 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, Antennenanlagen 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, Kleinbauwerke bis 25 m² Grundfläche, 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.

§ 7 - Bauliche Ausnutzung

- (1) Die maximale bauliche Ausnutzung für das Planungsgebiet (§ 1) ergibt sich aus der im Abs. 3 festgelegten maximalen Baumassenzahl (BMZ).

- (2) Die Baumassenzahl 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) Die maximale Baumassenzahl (BMZ) für das Planungsgebiet (§1) wird mit 2,0 bzw. 2,5 festgelegt und ist der zeichnerischen Darstellung (§3) zu entnehmen.

§ 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 Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. NR. 62/1996 i. d. F. LGBl. Nr. 77/2022, und die Kärntner Bauvorschriften, LGBl. NR. 56/1985 i. d. F. LGBl. Nr. 77/2022, nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

§ 9 - Maximale Bauhöhe

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in den Baufeldern 1 bis 8 wird mit der maximalen Attikaoberkante (= Höchsthöhe) über dem festgelegten Bezugspunkt bestimmt und ist der zeichnerischen Darstellung (§ 3) zu entnehmen.
- (2) Die Festlegung der absoluten Höhen der Bezugspunkte der einzelnen Bebauungsbereiche ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich und wird aufgrund des Geländeverlaufs je Baufeld definiert.
- (3) Die maximale Höhe nach Abs.1 kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Belichtungselemente, Geländerkonstruktionen, Liftüberfahrten, Dachaustritte, Rauchabzugsanlagen, Lärmschutzverkleidungen, Kollektoren, Antennenanlagen u.Ä.) im technisch notwendigen Ausmaß erhöht werden.

§ 10 - Dachform

- (1) Für die Hauptbaukörper wird als Dachform das Flachdach festgelegt.
- (2) Bei untergeordneten Baulichkeiten können andere Dachformen (zB. Pultdächer, Satteldächer usw.) umgesetzt werden.
- (3) Bei Bestandsgebäuden sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.

§ 11 - Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Planungsgebiet (§ 1) zu schaffenden und zu erhaltenden Grünflächen wird mit 65.000 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 - Mindestüberdeckung 100 cm	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 begrünten Freiflächen – gewachsener Boden (Abs. 2) hat nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden „Grünraumkonzept“ vom 14. März 2023 zu erfolgen, geringfügige Situierungsänderungen sind möglich.
- (6) Im Bereich des Parkplatzes sind pro angefangener 8 Freistellplätze mindestens 1 Baum (Stammumfang (Pflanzumfang) mindestens 18-20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) vorzusehen.
- (7) Die Bepflanzung hat fachgerecht mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden „Grünraumkonzept“ (Schema Gesamtlageplan) vom 14. März 2023 zu erfolgen, geringfügige Situierungsänderungen sind möglich.

§ 12 - Einfriedungen

Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände dürfen bis zu einer Höhe von max. 4,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer

Nachbargrundstücksgrenze bzw. der die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze errichtet werden. Ab einer Höhe von 2,0 m muss die Ausführung transparent erfolgen.

§ 13 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die Hauptein- und -ausfahrt ins öffentliche Straßennetz hat im Osten an der vorgegebenen Verkehrsanbindung zur B 100 Drautal Straße zu erfolgen und ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich.
- (2) Die Zufahrten im Süden von der L 35 Bleiberger Straße und der Obere Fellacher Straße sind wie in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich vorzusehen, letztere ist lediglich als Not- und Feuerwehrezufahrt auszubilden.
- (3) Zwischen der Obere Fellacher Straße und der L 35 Bleiberger Straße ist eine Fuß- und Radwegeverbindung sowie eine Durchfahrtsmöglichkeit für den öffentlichen Verkehr zu schaffen.
- (4) Die Stellplätze sind auf den Grundstücken des Planungsgebietes (§1) entsprechend § 14 dieser Verordnung nachzuweisen.
- (5) Dabei kann der Nachweis für einzelne Bereiche (z. B. Sporthalle) jeweils im gesamten Planungsgebiet erbracht werden.
- (6) 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 - Anwendung des Textlichen Bebauungsplanes

Sofern in den §§ 4 bis 13 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 i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23).

§ 15 - Inkrafttreten

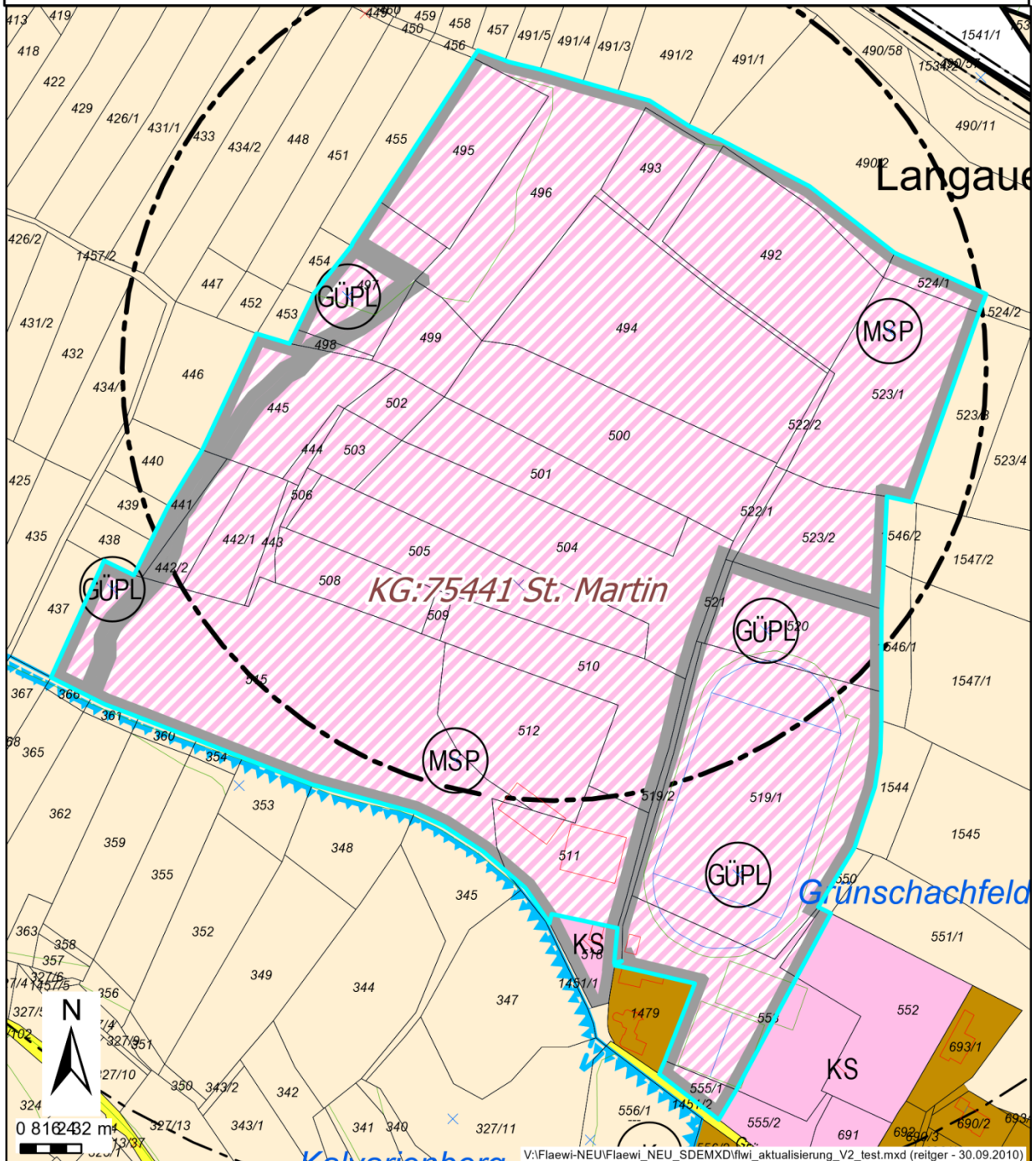
Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister:
Günther Albel

Stadt- und Verkehrsplanung

Katastralgemeinde:	75441 St. Martin	Von Aufschließungsgebiet:	Nein	1:3.000
Kundmachung:	-- 28.08.2023 - 25.09.203	In Aufschließungsgebiet:	Nein	
Gemeinderatsbeschluss:	-- 23.10.2023	Gesamtfläche der Umwidmung m ² :	145208	
Von Widmung:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland			
In Widmung:	Bauland - Sondergebiet - Kaserne			
Grundstück(e) (Gesamtfläche m ² Umwidmungsfläche m ²):	442/1(2004 2004)442/2(1209 1209)441(732 732),443(353 353)444(289 289)445(3957 3957)492(6676 6678),493(1788 1788)494(11505 11505) 495(4142 4142)496(9022 9022)497(3086 3086)498(226 226)499(1894 1894)500(7334 7334)501(3864 3864)502(100 100)503(1101 1101) 504(7840 7840)505(5312 5312)506(206 206)508(2291 2291)509(239 239)510(4990 4990)511(3964 3964)512(5352 5352)515(18146 18146) 519/1(14601 14601)519/2(561 561),520(3881 3881)521(191 191)522/1(309 309)522/2(277 277)524/1(661 661),552(552 306)553(7157 4803) 555/1(512 512)			

Anmerkung: Magistratsakt 10/09/22



villach :stadt		Lageplan zur Flächenwidmungsplanänderung		
Stadt- und Verkehrsplanung		Zahl: 2b/2023	Datum: 20.06.2022	Maßstab: 1:1.000
		Werber: BMLV Direktion 7 - Infrastruktur		
Katastralgemeinde:	75441 St. Martin	Von Aufschließungsgebiet:	Nein	1:1.000
Kundmachung:	-- 28.08.2023 - 25.09.2023	In Aufschließungsgebiet:	Nein	
Gemeinderatsbeschluss:	-- 23.10.2023	Gesamtfläche der Umwidmung m ² :	223	
Von Widmung:	Verkehrsfläche - Verkehrsfläche in der Gemeinde - allgemeine Verkehrsfläche			
In Widmung:	Bauland - Sondergebiet - Kaserne			
Grundstück(e) (Gesamtfläche m ² Umwidmungsfläche m ²):	1539 (694 223)			
Anmerkung: Magistratsakt 10/09/22				

