

**Integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan  
„Infineon – Erweiterung Südost II“**

**V e r o r d n u n g**

**des Gemeinderates der Stadt Villach vom 01. Dezember 2023, mit der ein integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die Grundstücke 330/72, 330/73, 330/74, 330/114, 330/115, 330/119, 333/22 sowie für Teilflächen der Grundstücke 330/3, 330/66, 330/68, 333/6, 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 21. Februar 2024, Zahl RO-124-40755/2023-15 verordnet:

**I. ALLGEMEINES**

**§ 1 - Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 330/72, 330/73, 330/74, 330/114, 330/115, 330/119, 333/22 sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 330/3, 330/66, 330/68, 333/6, alle KG 75432 Perau.
- (2) Das Planungsgebiet mit den Parzellen Nr. 330/72, 330/73, 330/74, 330/114, 330/115, 330/119, 333/22 sowie Teilflächen der Parzellen

Nr. 330/3, 330/66, 330/68, 333/6, alle KG 75432 Perau, hat ein Ausmaß von 69.602 m<sup>2</sup>.

## II. FLÄCHENWIDMUNG

### § 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Stadt Villach wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

a. Zahl 9a/2023:

Die Grundstücke Nr. 330/72, 330/73, 330/115 und 330/119 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 330/66, 330/74, 330/114 und 333/6, alle KG Perau (75432), werden im Ausmaß von 56.293 m<sup>2</sup> von "GRÜNLAND – FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE; ÖDLAND" in „BAULAND – SONDERGEBIET – TECHNOLOGIEPARK“ gemäß § 24 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 9a/2023 vom 25. April 2023 im Maßstab 1:2.500.

b. Zahl 9b/2023:

Teilflächen der Grundstücke Nr. 330/66, 330/68, 330/74, 330/114, 333/6 und 333/22, alle KG Perau (75432), werden im Ausmaß von 12.681 m<sup>2</sup> von "GRÜNLAND - FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHE; ÖDLAND" in „VERKEHRSFLÄCHEN – ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ gemäß § 26 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 9b/2023 vom 25. April 2023 im Maßstab 1:3.000.

c. Zahl 9c/2023:

Teilflächen der Grundstücke Nr. 330/3, 330/68, 333/6 und 333/22, alle KG Perau (75432), werden im Ausmaß von 636 m<sup>2</sup> von „BAULAND – SONDERGEBIET – TECHNOLOGIEPARK“ in „VERKEHRSFLÄCHEN – ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ gemäß § 26 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 9c/2023 vom 25. April 2023 im Maßstab 1:3.000.

- (2) Diese Festlegung dient zur Erweiterung eines „bestehenden Betriebes“ im Sinne der RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTES UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates.

- (3) Für sämtliche im Abs. 1 lit. a. angeführten Grundstücke wird der Vorbehalt „Nicht für UVP-Verfahren gem. K-UPG“ (§ 4 Abs. 3 lit. b. Kärntner Umweltplanungsgesetz – K-UPG, LGBl. Nr. 52/2004 i. d. F. LGBl. Nr. 76/2022) festgelegt.

### **III. BEBAUUNG**

#### **§ 3 - Bebauungsbedingungen**

Die Bebauung im Planungsgebiet (§ 1) darf nur nach Maßgabe des einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Rechtsplan „Infineon - Erweiterung Südost II“, Zahl: 20-42-06, vom 29. November 2023, Plan-Nr. 4206-1 (Maßstab 1:1000), erfolgen.

#### **§ 4 - Mindestgröße des Baugrundstückes**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt bei offener und halboffener Bauweise jeweils 1.000 m<sup>2</sup>.
- (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 - Begrenzung der Baugrundstücke**

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

#### **§ 6 - Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene 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) Die maximale Gebäudelänge im Bebauungsbereich IV beträgt 40,00 m.

Innerhalb der Baulinien im Bebauungsbereich IV sind oberirdische Gebäude so anzuordnen, dass sie voneinander einen ausreichenden Abstand haben. Die Bestimmung des § 7 Abs. 1 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV), LGBl. Nr. 56/1985 i. d. F. LGBl. Nr. 77/2022, gelten sinngemäß.

Transparente (verglaste) Verbindungsgänge zwischen den oberirdischen Gebäuden im Bebauungsbereich IV sind zulässig.

- (4) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Parkplätze, Platzgestaltungen, Verkehrserschließungen usw.), sowie untergeordnete Baulichkeiten oder Bauteile (wie z. B. Werbepylone, Trafos, technische Einrichtungen, Überdachung Hauszugänge und KFZ-Stellplätze, Vordächer, Medientrassen, Verbindungsbrücken zwischen Gebäuden, Schrankenanlagen, Schallschutzwände usw.).
- (5) 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, usw.) in eingeschobener Bauweise möglich.
- (6) 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 außerhalb der Baulinie möglich.
- (7) Darüber hinaus von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind 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.
- (8) Entlang des luftseitigen Gail-Dammfußes ist ein Streifen von 10,00 m jedenfalls von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## **§ 7 - 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 Baumassenzahl (BMZ) für das Planungsgebiet (§ 1) wird mit maximal 15,0 festgelegt.

## **§ 8 - Bebauungsweise**

- (1) Es wird die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) a) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.  
  
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.
- (3) 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.

## **§ 9 - Maximale Bauhöhe**

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude wird mit der maximalen Bauhöhe (maximale 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  $\pm 0,00 = 492,75$  m ü. A. festgelegt.
- (3) Die maximale Bauhöhe nach Abs. 1 kann für betriebsspezifisch erforderliche, untergeordnete Anlagen (wie z. B. Klimageräte, Belichtungselemente, Geländerkonstruktionen, Liftüberfahrten, Rauchabzugsanlagen, Kollektoren, Dachaufstiege, Lüftungsgeräte, PV-Anlagen u. Ä.) im technisch notwendigen Ausmaß erhöht werden.
- (4) Die Bauhöhen innerhalb des Bebauungsbereiches III (Schutzzone der 110 kV-Hochspannungsfreileitung) sind im Rahmen des Bauverfahrens mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- (5) 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.

## **§ 10 - Dachform**

- (1) Für die Hauptbaukörper wird als Dachform das Flachdach festgelegt.
- (2) Bei untergeordneten Baulichkeiten (gemäß § 6 Abs. 5 und 6) können andere Dachformen (z. B. Pultdächer, Satteldächer usw.) umgesetzt werden.

## **§ 11 - Grünflächen**

- (1) Das Mindestausmaß von nachzuweisenden Grünflächen wird mit 11.260 m<sup>2</sup> festgelegt. Dabei sind die Grünflächen auf die einzelnen Bebauungsbereiche anteilmäßig zu verteilen. Für jeden einzelnen Bebauungsbereich sind aber zumindest 50% der demzufolge erforderlichen Mindest-Grünfläche zu schaffen. In allen Bebauungsbereichen muss in Summe jedenfalls eine Grünfläche im Ausmaß von 11.260 m<sup>2</sup> gegeben sein.

- (2) Mindestens die Hälfte der erforderlichen Grünflächen muss aus begrünten Freiflächen – gewachsener Boden bestehen bzw. bei begrünten Kellergeschoßen/Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung von 100 cm aufweisen.
- (3) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze und Grünstreifen unter 2,00 m Breite und einer Fläche von weniger als 4,00 m<sup>2</sup> sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen.
- (4) Je 8 angefangener oberirdischer PKW-Stellplätze ist ein neu gepflanzter Baum vorzusehen. Der Stammumfang (Pflanzumfang) muss eine Mindestgröße von 18-20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, aufweisen, wobei es sich um Hochstämme handeln muss.
- (5) Das Mindestausmaß der Grünflächen ist mit den folgenden Faktoren nachzuweisen:

<b>Multiplikationsfaktor</b>	<b>Art der Fläche in m<sup>2</sup></b>
1,0	begrünte Freifläche – gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung (mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus – ÖNORM L1131 Intensivbegrünung)
0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung (mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus – ÖNORM L1131 Intensivbegrünung)
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

- (6) Pro neu gepflanztem Baum (Stammumfang/Pflanzumfang mindestens 18 – 20 cm in einem Meter Höhe gemessen) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m<sup>2</sup> angerechnet werden.
- (7) Pro Bestandsbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, in einem Meter Höhe gemessen, können dem Grünflächenanteil zusätzlich 20 m<sup>2</sup> angerechnet werden.

## **§ 12 - Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (§ 3) ersichtlich.
- (2) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze des Planungsraumes sind entsprechend  
§ 7 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) auf den Grundstücken des Planungsraumes zu errichten. Sie können auch auf weiteren Grundstücken bereitgestellt werden, die von den Grundstücken des Planungsraumes in einer Entfernung von bis maximal 500 m, gemessen von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze, liegen. Die notwendigen barrierefreien Stellplätze sind jedenfalls auf den Grundstücken des Planungsraumes herzustellen.
- (3) Für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der Stellplätze, ist eine Tiefgarage oder eine Hochgarage, die mit einer Sammeleinfahrt und -ausfahrt ausgeführt werden muss, zu errichten.
- (4) Die Zufahrt zum Planungsraum hat vorrangig über die bestehenden Kreisverkehre zu erfolgen. Ist eine zusätzliche Anbindung erforderlich, ist deren verkehrstechnische Umsetzbarkeit mittels eines entsprechenden Gutachtens nachzuweisen.

## **§ 13- Art der Nutzung**

Die Art der Nutzung wird auf Produktion, Forschung und Entwicklung von Elektronik- und Systemlösungen, Verwaltung, Parkhäuser und die für Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen im Planungsgebiet selbst zu schaffenden KFZ-Stellplätze sowie Logistik festgelegt. Daneben ist eine interimistische Nutzung für KFZ-Abstellflächen, Zuliefer-Unternehmen und Baustelleneinrichtungen während der Dauer von Bauphasen zulässig.

## **§ 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).

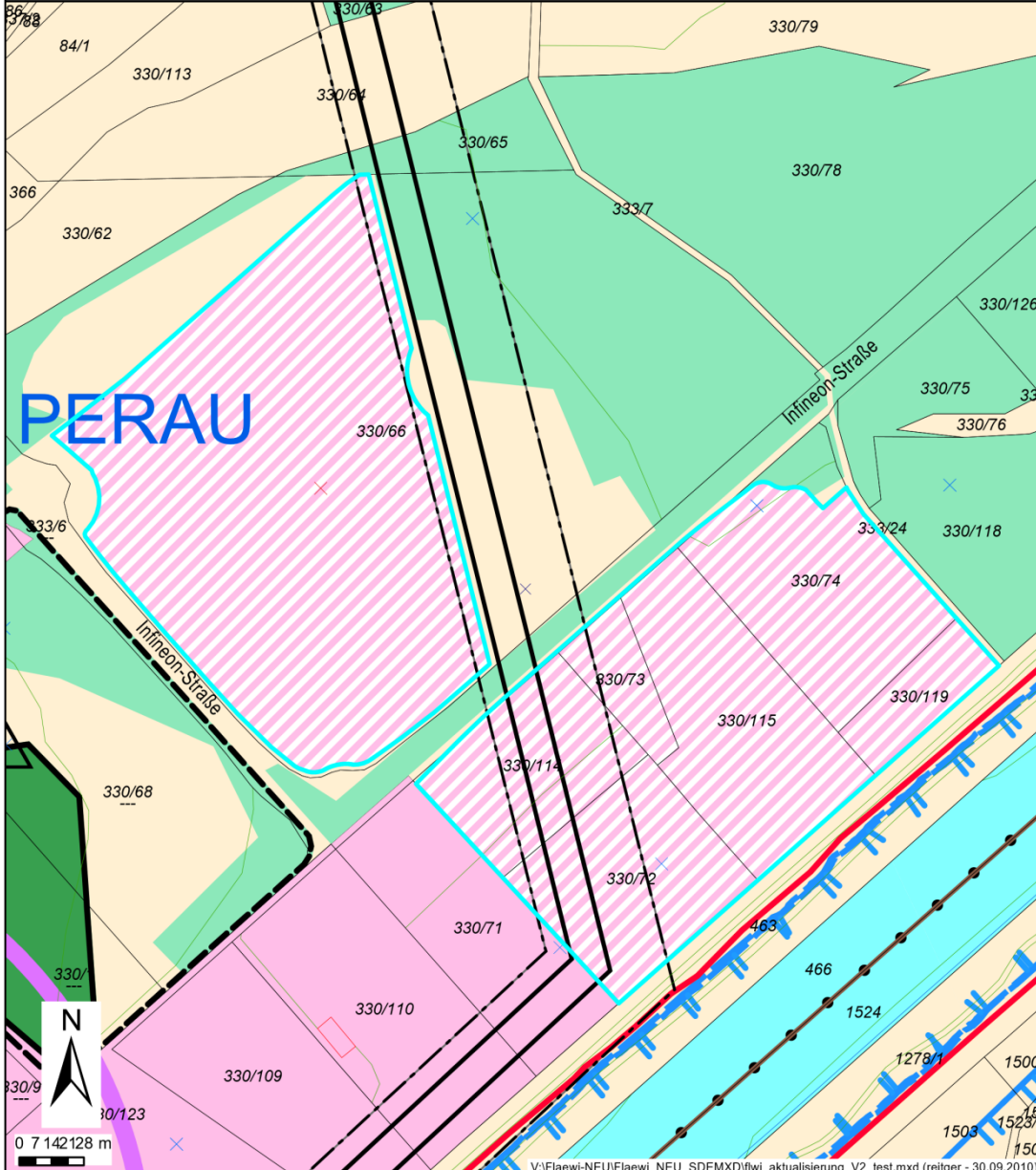


## **§ 15 - Inkrafttreten**

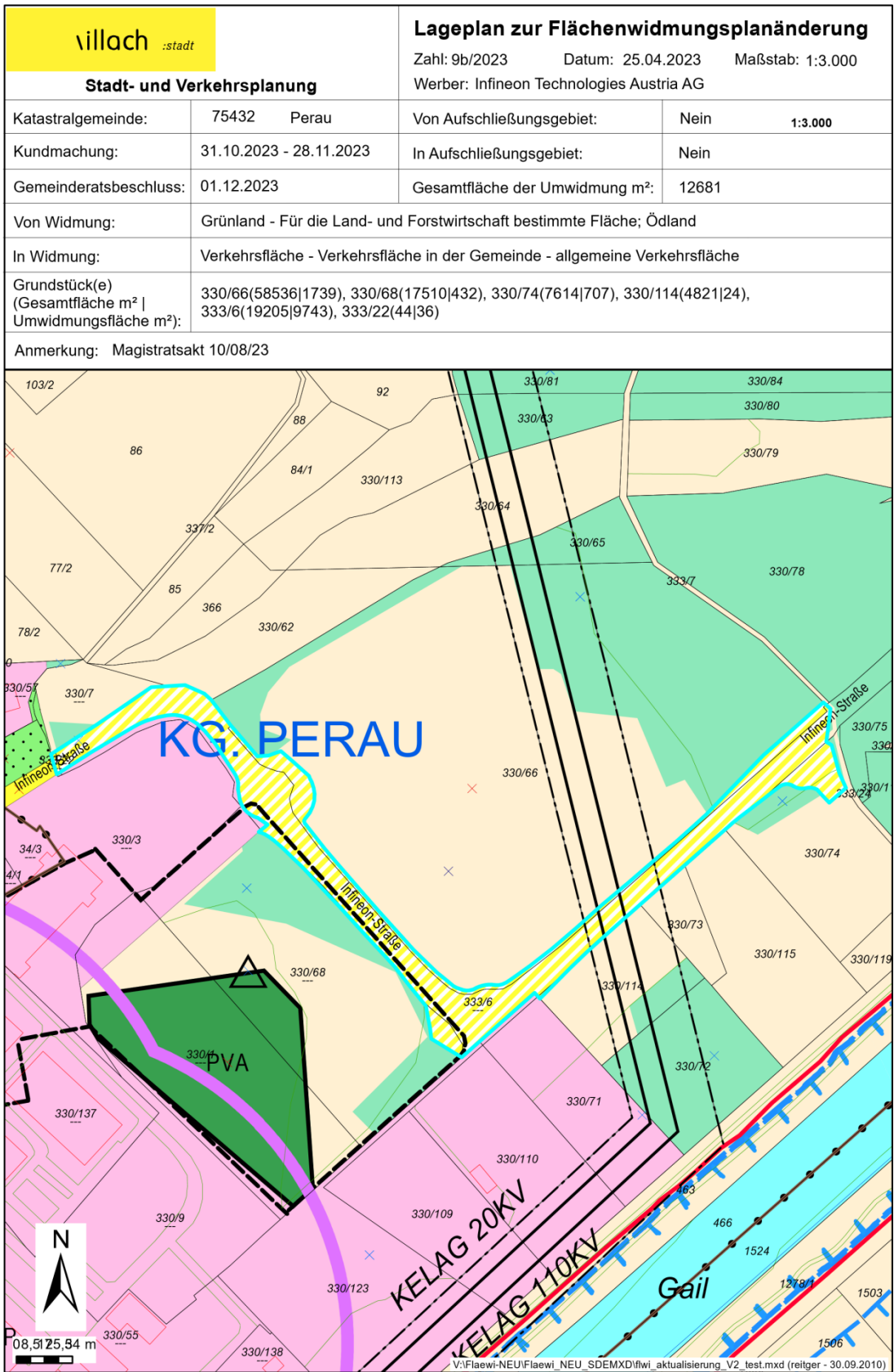
Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – K-VStR 1998, LGBl. Nr. 69/1998 i. d. F. LGBl. Nr. 11/2023, nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.

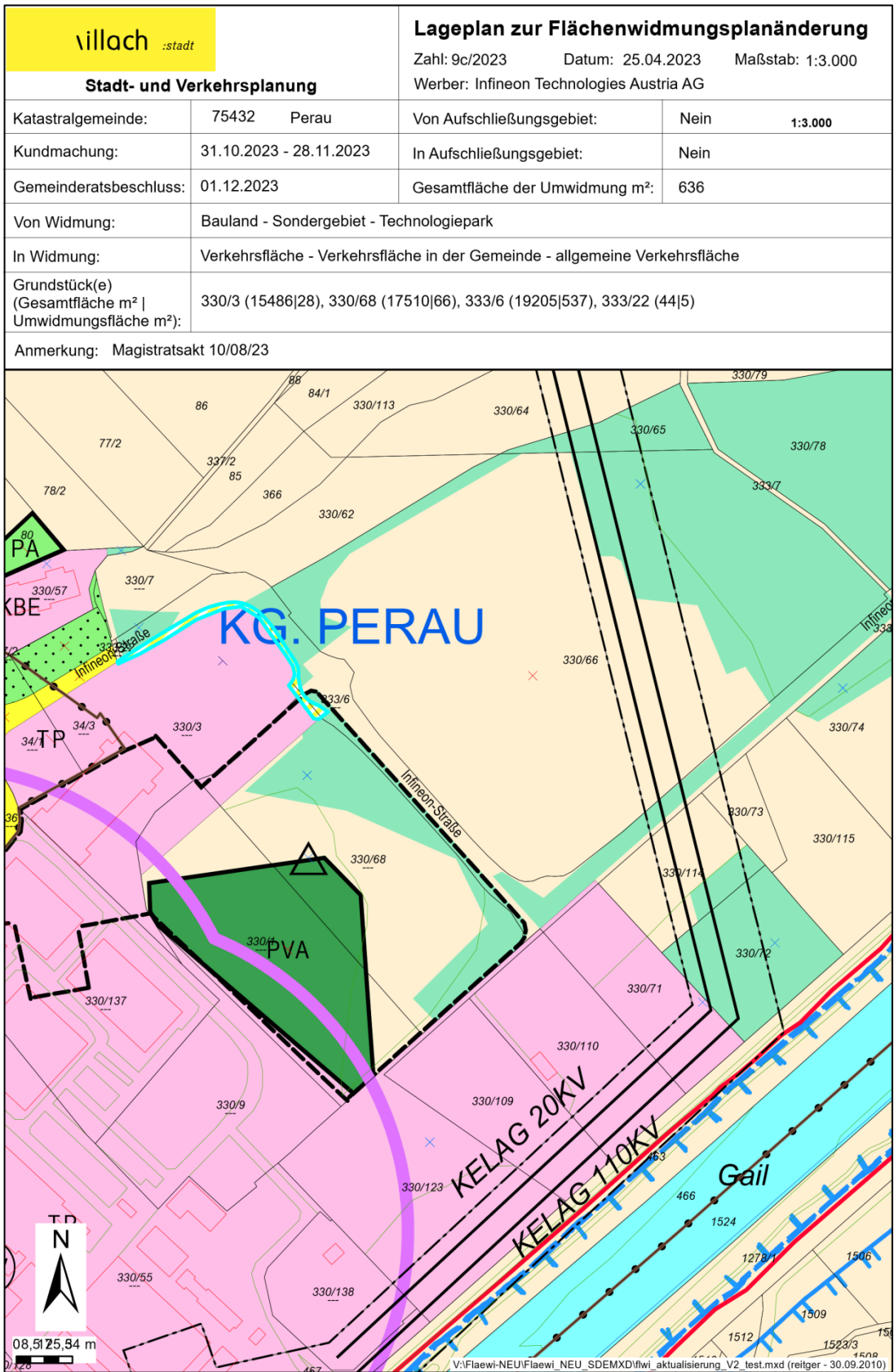
Der Bürgermeister:  
Günther Albel

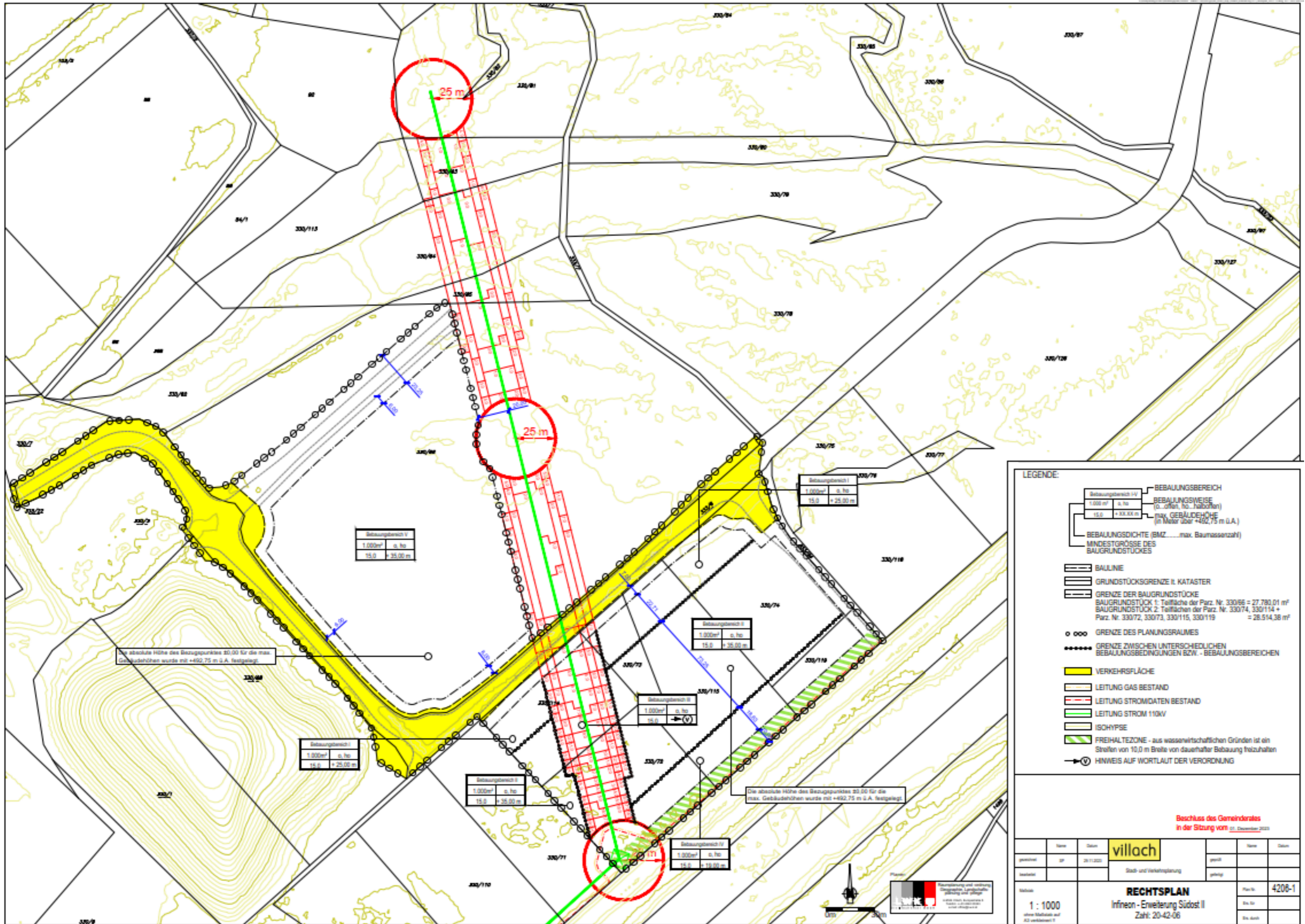
<b>Willing</b> :stadt		<b>Lageplan zur Flächenwidmungsplanänderung</b>		
<b>Stadt- und Verkehrsplanung</b>		Zahl: 9a/2023    Datum: 25.04.2023    Maßstab: 1:2.500 Werber: Infineon Technologies Austria AG		
Katastralgemeinde:	75432    Perau	Von Aufschließungsgebiet:	Nein	1:2.500
Kundmachung:	31.10.2023 - 28.11.2023	In Aufschließungsgebiet:	Nein	
Gemeinderatsbeschluss:	01.12.2023	Gesamtfläche der Umwidmung m²:	56293	
Von Widmung:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland			
In Widmung:	Bauland - Sondergebiet - Technologiepark			
Grundstück(e) (Gesamtfläche m²   Umwidmungsfläche m²):	330/66(58536 27787), 330/72(5948 5948), 330/73(1568 1568), 330/74(7614 6866), 330/114(4821 4780), 330/115(7383 7383), 330/119(1850 1850), 333/6(19205 111)			
Anmerkung: Magistratsakt 10/08/23				



V:\Flaewi-NEU\Flaewi\_NEU\_SDEMxD\flwi\_aktualisierung\_V2\_test.mxd (reitger - 30.09.2010)







Die absolute Höhe des Bezugspunktes 20,00 für die max. Gebäudehöhen wurde mit +492,75 m ü.A. festgelegt.

Die absolute Höhe des Bezugspunktes 20,00 für die max. Gebäudehöhen wurde mit +492,75 m ü.A. festgelegt.

**LEGENDE:**

- |                             |
|-----------------------------|
| Bebauungsbereich I-V        |
| 1.000m <sup>2</sup> o. h.o. |
| 15,0 + 25,00 m              |

 BEBAUUNGSBEREICH  
 BEBAUUNGSWEISE (o. offen, h.o., halboffen)  
 max. GEBÄUDEHÖHE (in Meter über +492,75 m ü.A.)
- BEBAUUNGSDICHTE (BMZ).....max. Baumessenzahl
- MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES
- BAU-    BALIENE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE I. KATASTER
- GRENZE DER BAUGRUNDSTÜCKE  
 BAUGRUNDSTÜCK 1: Teilfläche der Parz. Nr. 330/66 = 27.780,01 m<sup>2</sup>  
 BAUGRUNDSTÜCK 2: Teilflächen der Parz. Nr. 330/74, 330/114 +  
 Parz. Nr. 330/72, 330/73, 330/115, 330/119        = 28.514,38 m<sup>2</sup>
- o o o o GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN BZW. - BEBAUUNGSBEREICHEN
- VERKEHRSFLÄCHE
- LEITUNG GAS BESTAND
- LEITUNG STROMDATEN BESTAND
- LEITUNG STROM 110KV
- ISOHYPSE
- FREIHALTEZONE - aus wasserwirtschaftlichen Gründen ist ein Streifen von 10,0 m Breite von dauerhafter Bebauung freizuhalten
- HINWEIS AUF WORTLAUT DER VERORDNUNG

**Beschluss des Gemeinderates**  
in der Sitzung vom 01. Dezember 2020

Name	Datum	<b>villach</b>	Name	Datum
geprüft	gr	28.11.2020	geprüft	
instand			abgepr.	
Stadt- und Verkehrsplanung				
<b>RECHTSPLAN</b>			Plan-Nr. 4208-1	
Infineon - Erweiterung Südost II			Ba-Nr.	
Zahl: 20-42-06			Ba-Arch	
1 : 1000				
ohne Maßstab auf A3 verkleinert 1/2				

