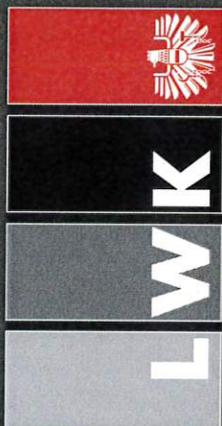


Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at



STADTGEMEINDE
ST. VEIT AN DER GLAN

TEILBEBAUUNGSPLAN

„RAIFFEISENBANK MITTELKÄRNTEN“



**STADTGEMEINDE
ST. VEIT AN DER GLAN**

TEILBEBAUUNGSPLAN

„RAIFFEISENBANK MITTELKÄRNTEN“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§ 48 in Verbindung mit § 51

Parzellen Nr.: .123, .124, .940,
597/2, 597/3, 598/9
alle KG St. Veit an der Glan (74528)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Geographie

APRIL 2024

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan vom **27.06.2024**, Zahl: 03/031/001/2024, mit welcher der Teilbebauungsplan

„RAIFFEISENBANK MITTELKÄRNTEN“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 48 in Verbindung mit § 51, Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Verordnungstext vom 04.04.2024
- b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0527-0331 vom 04.04.2024
- c) Der Erläuterungsbericht vom 04.04.2024

§2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. .123, .124, .940, 597/2, 597/3 und 598/9, alle KG St. Veit an der Glan (74528), mit einer Gesamtfläche von 2.285 m².

§3 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Verordnung sind zu verstehen:

- a) Ein **Baugrundstück** ist eine im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder zum Teil als Bauland gewidmete und eine funktionelle Einheit bildende Liegenschaft, wobei dazu auch mehrere Parzellen gehören können.
- b) Die **bauliche Ausnutzung** eines Baugrundstückes (Geschoßflächenzahl - GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- a) Die **Geschoßfläche** ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Grundflächen aller Geschoße gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände, sowie der Grundfläche aller Loggien sowie geschlossenen Laubengängen.
- b) Die **anrechenbare Grundfläche** eines Geschosses ist jene Fläche, auf der Wohnungen sonstige Aufenthaltsräume oder Betriebsräume mit einer den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriftenverordnung entsprechenden lichten Raumhöhe vorhanden sind oder ohne wesentliche Änderungen an tragenden Bauteilen ausgebaut werden können, einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und geschlossenen Laubengänge.

Offene Laubengänge, Nebengebäude und Garagen sind nicht zu berücksichtigen, wie auch Fahrradabstellräume, überdachte Müllinseln, Flugdächer, oberirdische Abstellräume etc.

Die Grundflächen der Keller- und Dachgeschoße sind nur insoweit zu berücksichtigen, als es sich um Flächen von Räumlichkeiten eines Wohnungsverbandes oder Büro- bzw. Geschäftseinheit samt den erforderlichen Erschließungsflächen und der zu ihnen führenden Treppenhäuser handelt, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände derselben.

- c) Die **Gebäudehöhe** entspricht der maximal zulässigen First- bzw. Attikahöhe in Meter über dem geltenden Höhenbezugspunkt.
- d) Der **Gebäudeabstand** zur Grundstücksgrenze ist die kürzeste Entfernung von der Außenwand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze.
- e) **Baulinien** sind die jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- f) Ein für die **Geschoßanzahl** anrechenbares Geschoß ist ein Geschoß, das entweder zur Gänze über dem bestehenden Gelände liegt, oder dessen Deckenoberkante bei ebenem Gelände mehr als 1,50 m, bei geneigtem Gelände an der dem öffentlichen Gut oder der privaten Aufschließungsstraße zugewandten Seite i. M. mehr als 1,50 m oder an einem Punkt mehr als 2,50 m

über das bestehende Gelände hervorragt. Darunter liegende Geschosse (Kellergeschosse) sind in die Geschosßanzahl nicht einzurechnen.

Wird das Gebäude von mehreren Aufschließungsstraßen umgeben, so ist jene Aufschließungsstraße maßgebend, an der die Haushaupteingangsseite liegt.

Ein Geschosß mit einer durchschnittlichen Höhe über 3,50 m gilt für 2 Geschosße.

- g) Unter **Verkehrsfläche** sind die Fahrbahnflächen, Straßengräben und andere Straßenentwässerungsanlagen, Damm-, Einschnittsböschungen, Brücken und andere Straßenbauwerke, sowie Fahrbahntrennstreifen, neben den Fahrbahnflächen angelegte Grünstreifen und Parkplätze und neben den Fahrbahnflächen oder selbständig angelegte Radfahr- und Gehwege zu verstehen.

§4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m².
- (2) Mehrere Grundstücke, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden. Als Überbauung der Grundstücksgrenze gilt auch ein unterirdisches Bauwerk.
- (3) Nicht überbaute Grundstücke innerhalb des Planungsraumes, die für die GFZ-Berechnung herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.
- (4) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten 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. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

§5 Bauliche Ausnutzung

- (1) Die bauliche Ausnutzung ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke darf überdies nur insoweit erfolgen, als
 - a) nicht Interessen der Denkmalpflege oder des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.
 - b) für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist,
 - c) die nach § 18 der K-BO erforderlichen Garagen, PKW-Stellplätze geschaffen werden können.

§6 Bebauungsweise

- (1) Es gilt die offene und halboffene Bauweise.

§7 Geschoßanzahl und Gebäudehöhe

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude wird durch die Festlegung der Geschoßanzahl (maximal drei Vollgeschoße) und die maximal zulässige Gebäudehöhe ab Bezugspunkt definiert und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) ersichtlich.
- (2) Die Regelgeschoßhöhe beträgt 3,50 m.

§8 Baulinien

- (1) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (2) Außerhalb der Baulinien dürfen errichtet werden:
 - a) Nebengebäude, Garagen und / oder Carports (definiert durch §6 Abs. 2 lit. b der K-BV idgF) mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,00 m (max. Firsthöhe 3,50 m) über dem angrenzenden projektierten Gelände dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 8,00 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen. Ein Grenzanbau kann jedoch je Grundstück nur 1 Mal erfolgen.

Allfällige Bestandsbauten in einem Abstand kleiner als 3,00 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.

- b) statisch erforderliche Bauteile (wie Stützen von auskragenden Bauteilen etc.) – diese dürfen im Erdgeschoß außerhalb der Baulinie des EG, jedoch maximal bis innerhalb der Baulinie des darüberliegenden Geschoßes platziert werden;
- c) Rankgerüste oder -unterkonstruktionen für Fassadenbepflanzungen;
- d) Werbepylone bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Ansichtsbreite von 1,50 m;
- e) untergeordnete bauliche Anlagen (Fahnenstangen etc.)

sofern nicht Interessen des Schutzes des Ortsbildes verletzt werden.

§9 Verkehrsflächen

- (1) Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (2) Die Baubehörde hat je nach Art, Größe und Verwendung des Gebäudes oder der baulichen Anlage die notwendigen Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch Auflagen anzuordnen. Die Lage und Ausführung dieser Einrichtungen hat sich nach den örtlichen Erfordernissen zu richten.

Für Dienstleistungsbetriebe sind die mindestens erforderlichen PKW-Abstellplätze wie folgt nachzuweisen:

Für Personal	0,8 je Arbeitsplatz
Für Besucher	0,2 je Arbeitsplatz

§10 Bepflanzungsgebot

- (1) Das Ausmaß und die Lage der mit einem Bepflanzungsgebot belegten Flächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (2) Diese Flächen sind als begrünte Freifläche zu belassen bzw. mit fachgerechter Bepflanzung auszubilden und einem qualifizierten Grünraumkonzept nachzuweisen.
- (3) Lage und Ausmaß der erforderlichen Baumpflanzungen sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sollen heimische bzw. standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zur Anwendung kommen.

§11 Dächer

- (1) Die Dachform ist mit Ausnahme eingeschossiger Gebäude an den vorherrschenden Dachformen des jeweiligen Gebietes anzugleichen. Im Altstadtbereich, welcher von den Straßenzügen: Oktoberplatz, Ossiacher Straße, Bahnhofstraße, Schillerplatz, Grabenstraße und der Waagstraße umschlossen ist, ist ein hartes, kleinteiliges Dachdeckungsmaterial – Farbe ziegelrot – vorzusehen. Sollte aufgrund von architektonischen Vorgaben eine Ziegeldeckung nicht realisierbar sein, so kann in Ausnahmefällen, unter Berücksichtigung des Ortsbildes, einer Abweichung zur Ziegeldeckung zugestimmt werden.

§12 Äußere Gestaltung

- (1) Änderungen zur der diesem Bebauungsplan als Grundlage vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Vorlage und Freigabe seitens der Ortsbildpflegekommission und des Bundesdenkmalamtes.
- (2) Die detailliertere Ausformung der Fassaden- und Dachgestaltung wird im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens mit der Ortsbildpflegekommission und dem Bundesdenkmalamt abgestimmt.
- (3) Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) gekennzeichneten Grünflächen stellen das mindestens erforderliche Ausmaß von nicht versiegelten bzw. versickerungsfähig gestalteten Oberflächen dar. Die Festlegung hat im Bauverfahren mit einer etwaigen wasserrechtlichen Genehmigung zu erfolgen.

§13
Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan in Kraft.

§14
Außerkräftreten

- (1) Die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Altstadt Kerngebiet“ vom 25.04.2019, Zahl 031/001/2019, genehmigt mit Bescheid Zl. SV15-ALL-44/2019 (004/2019) der BH Sankt Veit an der Glan vom 02.07.2019, tritt für die Parzellen Nr.: .123, .124, .940, 597/2, 597/3 und 598/9, alle KG St. Veit an der Glan (74528), außer Kraft.

Der Bürgermeister

Ing. Martin Kulmer

Stand: 04.04.2024

LEGENDE

250 m ²	o, h	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen)
3G	14,0 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE (in Meter über Höhenbezugspunkt)
GFZ 1,80		BAULICHE AUSNUTZUNG (GFZ ... Geschößflächenzahl)

MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKS

- BAULINIE
- ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMS
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- GRENZE DES BAUGRUNDSTÜCKES
- PRIVATE VERKEHRERSCHLIESSUNG
- PARKEN
- HINWEIS AUF TEXT IN DER VERORDNUNG (BAULINIE - STÜTZEN)
- EIN- UND AUSFAHRT
- BEPFLANZUNGSGEBOT
- BEPFLANZUNGSGEBOT BÄUME
- HÖHENBEZUGSPUNKT = ±0,00 für relative maximale Gebäudehöhe
- GESTAFFELTE BAULINIE NACH GESCHOSSEN
- FUSSWEGE

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Sankt Veit an der Glan vom 27.06.24, Zl.: 03/031/001/2024



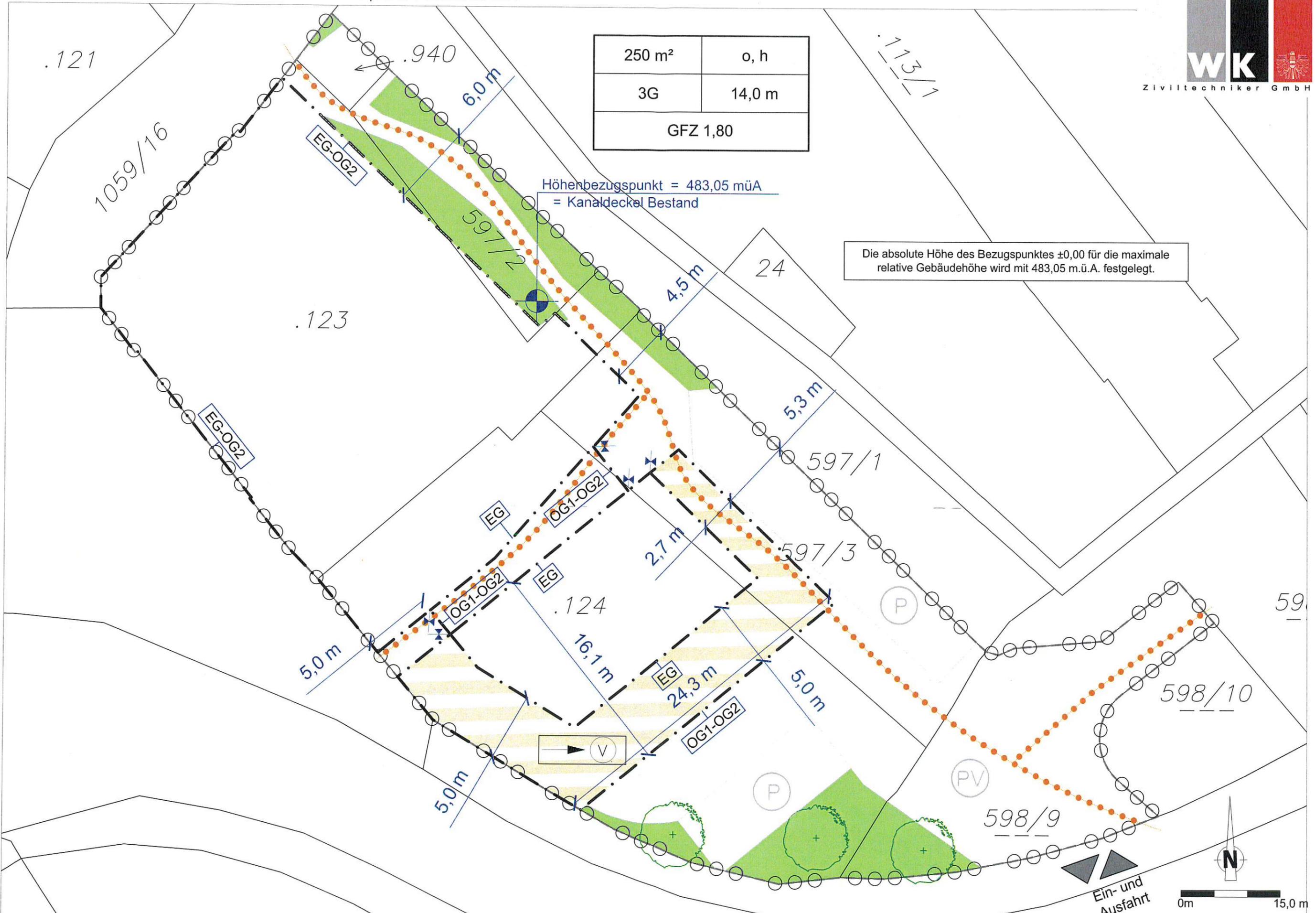
VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

Mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan.

PLANER:

Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschaftsplanung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH
	Ziviltechniker GmbH

Stadtgemeinde	Plan Nr.: 0527-0331
SANKT VEIT AN DER GLAN	Maßstab: 1:500
Projekt	Gezeichnet: SP
RAIFFEISENBANK MITTELKÄRNTEN	Bezeichnung: ANLAGE 1
Plan	Quelle: EIGENE ERHEBUNG
RECHTSPLAN	Stand: 04.04.2024
	KG: 74528
	Änderungshinweis:
	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9



250 m ²	o, h
3G	14,0 m
GFZ 1,80	

Höhenbezugspunkt = 483,05 müA
= Kanaldeckel Bestand

Die absolute Höhe des Bezugspunktes ±0,00 für die maximale relative Gebäudehöhe wird mit 483,05 m.ü.A. festgelegt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

„RAIFFEISENBANK MITTELKÄRNTEN“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiters werden in den §§ 47 und 48 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß § 47 Abs 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Generellen Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschosßanzahl bzw. Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Laut § 48 Abs 5 sind zusätzlich dazu in den Teilbebauungsplänen die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke und die Baulinien verpflichtend.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die bauliche Entwicklung der gegenständlichen Fläche geht mit der Weiterentwicklung des Ortszentrums von Sankt Veit an der Glan einher. Aus raumplanerischer Sicht ist das vorliegende Projekt als Ausbau und Stärkung des Hauptortes zu sehen, da durch den Neubau – geplant ist die Erweiterung der bestehenden Raiffeisenbank – der Bestand einer zentralörtlichen Einrichtung in Sankt Veit an der Glan gestärkt wird. Das Vorhaben ist aus ortsplanerischer Sicht als bauliche Verdichtung des geschäftlich genutzten Altstadtkerngebietes anzusehen.

Der Bebauungsplan als Planungsinstrument soll in diesem Bereich eine geordnete Bebauung des Areals gewährleisten.

Mit dem erneuten Zubau zur bestehenden Raiffeisenbank, die bereits im Jahre 2007 in südöstlicher Richtung um einen zeitgenössischen Zubau ergänzt wurde, soll ein markantes Ensemble geschaffen werden. Im Mittelpunkt des Entwurfes steht die Einbettung in die Struktur der direkt an der Stadtmauer gelegenen Bebauung, derart, dass der Blick auf die denkmalgeschützten Reste der Stadtmauer frei bleibt.

Dem Gebäude der Raiffeisenbank kommt eine besondere Bedeutung zu, da die Lage an der Doktor-Karl-Domenig Straße direkt den Eintritt zur Fußgängerzone des Sankt Veiter Hauptplatzes bildet.

Die fußläufige Verbindung und Durchwegung ist ein weiteres wichtiges Anliegen für die Sankt Veiter Innenstadt, die im vorliegenden Teilbebauungsplan festgehalten und erhalten wird.

Die Parzellen des gegenständlichen Teilbebauungsplanes waren im Teilbebauungsplan „Altstadt Kerngebiet“ der Stadtgemeinde Sankt Veit an der Glan inkludiert, der jedoch eine Baulinie vorsieht, die der heutigen Erkenntnis des Denkmalschutzes und Ortsbildes nicht mehr entspricht.

Der Teilbebauungsplan „Altstadt Kerngebiet“ wird daher für diese Parzellen aufgehoben, wobei die ursprünglichen Festlegungen der Verordnung die Basis für die Verordnung dieses Teilbebauungsplanes „Raiffeisenbank“ bildet. Dadurch ist jedoch möglich, detaillierte Festlegungen zu treffen und spezifisch auf die spezielle Situation einzugehen.

Ziel des gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist es daher, für die aktuellen Planungen ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes und Teilbebauungsplanes „Altstadt Kerngebiet“ zur Verfügung zu stellen, welches auf die besondere Situation im Nahebereich des Hauptplatzes bzw. Altstadtkerngebietes Rücksicht nimmt und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung des Standortes mit gebotener Achtsamkeit hinsichtlich Fußwege, Sichtbeziehungen und Begrünung ermöglicht.

Es wird damit eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfineinstimmungen noch möglich sind.

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bedingungen festgelegt, die vom Textlichen Bebauungsplan 2020 und Teilbebauungsplan „Altstadt Kerngebiet“ der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan abweichen. Diese werden im Abschnitt 3 genauer erläutert.

2.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Ein übergeordnetes Ziel ist die Stärkung der Stadtgemeinde Sankt Veit an der Glan als wichtigen Einkaufs- und Wirtschaftsstandort.

Die westliche Ortseinfahrt über die Villacher Straße stellt eine der Hauptzufahrten zum Zentrum dar. Diese wird am, der Raiffeisenbank vorgelagerten, Oktoberplatz mit leichten Richtungsänderungen östlich in der Ossiacher Straße fortgeführt, die logische gerade Verlängerung der Straße würde direkt über den jetzt autofreien Hauptplatz führen. Im Stadtbild von St. Veit an der Glan existieren, wie für einen historischen Ortskern üblich, derzeit variierende Gebäudeformen unterschiedlichsten Alters; als ortsbildprägende Dominante ist die den Stadtkern umgebende noch größtenteils erhaltene Stadtmauer vorhanden. Das Erleben und die Ablesbarkeit verschiedener Baualter prägen den Altstadtkern und finden im dargestellten Projekt eine zeitgemäße Fortführung.

Das dargestellte Projekt soll durch sein ruhiges, aber dennoch markantes Erscheinungsbild und die Verwendung hochwertiger Materialien den Bereich entlang des Oktoberplatzes aufwerten.

Die bewusste bauliche Verdichtung innerhalb des Siedlungskernes hat ein weiteres Ziel: Wo bereits eine Ansiedelung besteht wird die Nutzung intensiviert, im Umkehrschluss werden unberührte Flächen weiterhin freigehalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse auch darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für die vorhandenen architektonischen Entwürfe mit hoher Gestaltungsqualität geschaffen werden und so eine möglichst schonende Eingliederung des Projektes in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 3: **Begriffsbestimmungen**

Die Begriffsbestimmungen stimmen im Wesentlichen mit jenen der anderen geltenden Bebauungspläne inklusive Textlichem Bebauungsplan vom 28. Mai 2020 für das Gemeindegebiet von St. Veit an der Glan überein. Dies erfolgt im Sinne einer anzustrebenden Vereinheitlichung.

zu § 4: **Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Regelung im Teilbebauungsplan „Altstadt Kerngebiet“ der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan lautet entweder 250 m² bei unbebauten oder mindestens 150 m² bei bebauten Grundstücken oder entsprechend der Bebauung.

Aus Gründen der Vereinfachung wird hier eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 250 m² ohne Unterscheidung der Bebauung oder Bauweise verordnet.

zu § 4, Abs. 3:

Für die Festlegung der GFZ wurden die Parzellen Nr. .123, .124, .940, 597/2 und 597/3 zur Berechnung herangezogen.

zu § 5: **Bauliche Ausnutzung**

In den Festlegungen des Teilbebauungsplanes „Altstadt Kerngebiet“ der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan wurden für den nördlichen Bereich des Planungsraumes mit der bestehenden Raiffeisenbank eine mögliche GFZ von 2,00, für den südlich anschließenden Bereich eine mögliche GFZ von 1,80 verordnet.

Im gegenständlichen Teilbebauungsplan wird die Festlegung der GFZ vereinheitlicht und mit der maximal möglichen GFZ von 1,80 definiert. Dies entspricht auch den Bestimmungen für die in der Nähe liegenden Baufelder.

zu § 7: **Geschoßanzahl und Gebäudehöhe**

In den Festlegungen des Teilbebauungsplanes „Altstadt Kerngebiet“ der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan wurden für den nördlichen Bereich des Planungsraumes mit der bestehenden Raiffeisenbank drei, für den südlich anschließenden Bereich zwei mögliche Geschoße verordnet.

Im gegenständlichen Teilbebauungsplan wird die Festlegung der Geschoßanzahl vereinheitlicht und mit maximal drei möglichen Geschoßen definiert.

Die Festlegung der Geschoßanzahl und der Gebäudehöhe entspricht im Wesentlichen der bisher in diesem Gebiet bestehenden Bebauung. Insgesamt soll so eine effiziente Nutzung von Grund und Boden unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit ermöglicht werden.

zu § 8: **Baulinien**

Die zeichnerisch dargestellten Baulinien bilden im Wesentlichen die Festlegung der Baulinien des ursprünglichen Teilbebauungsplanes „Altstadt Kerngebiet“ ab.

Im südlichen Teil des Planungsraumes wurde die Fläche der möglichen Bebauung um 90° gedreht, um, in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt, die Sicht auf die bestehende denkmalgeschützte Stadtmauer bestmöglich freizuhalten.

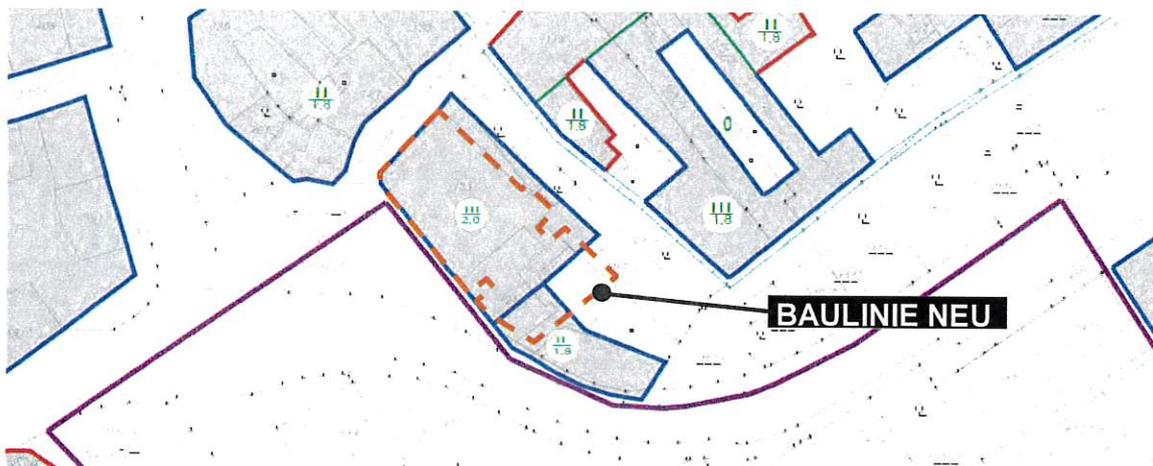


Abbildung 1: Ausschnitt Übersichtsplan zum Teilbebauungsplan „Altstadt Kerngebiet“ der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan überlagert mit Darstellung der neu festgelegten Baulinie

zu § 8, Abs. 2 lit. a:

Diese Regelung entspricht der Festlegung des Teilbebauungsplanes „Altstadt Kerngebiet“ der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan.



Nebengebäude an der Rückseite der bestehenden Raiffeisenbank / Passage

Im konkreten Fall wird abweichend zu den Festlegungen der K-BV der Umstand abgebildet, dass sich bereits baulich genehmigter Bestand an der Grundgrenze befindet (Müllraum). Diese bauliche Anlage ist zur Nachbarparzelle durch die topografischen Gegebenheiten tiefergesetzt und bildet keine Beeinträchtigung eines Nachbarn.

zu § 9: Verkehrsflächen

In der ursprünglich geltenden Festlegung des Teilbebauungsplanes „Altstadt Kerngebiet“ der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan wird das Gebiet, das sich innerhalb der Straßenzüge Oktoberplatz, Ossiacher Straße, Bahnhofstraße, Schillerplatz, Grabenstraße und Waagstraße befindet, vom Nachweis der Stellplätze ausgenommen.

Da sich der Planungsraum zwar innerhalb dieser Straßenzüge, jedoch außerhalb der Stadtmauer befindet, und zusätzlich eine Nutzung mit Kundenfrequenz aufweist, behält sich die Stadtgemeinde das Recht vor, Stellplätze wie für das außerhalb dieser

Zone liegende Ortsgebiet vorzuschreiben. Die Regelung der erforderlichen Anzahl von PKW-Stellplätzen entspricht dem Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan.

Die erforderlichen Stellplätze können im Planungsraum, im maximalen Umkreis von 150 m Luftlinie vom gegenständlichen Objekt, oder mit Vereinbarungen in den umliegenden öffentlichen Parkhäusern der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan nachgewiesen werden.

zu § 11: Dächer

Diese Bestimmung entspricht den Festlegungen des Teilbebauungsplanes „Altstadt Kerngebiet“ der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan.

Seitens der Ortsbildpflegekommission wird die geneigte, gefaltete Dachform, die das Steildach des Bestandes aufnehmen soll, positiv beurteilt.

zu § 12: Äußere Gestaltung

Die Projektplanung, die diesem Teilbebauungsplan als Grundlage vorliegend ist, ist grundsätzlich bereits mit dem Bundesdenkmalamt bzw. der Ortsbildpflegekommission abgestimmt und positiv beurteilt worden. Abänderungen bzw. Einreich- und Ausführungsplanung sind im Weiteren ev. erneut vorzulegen und freizugeben.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Sankt Veit an der Glan, am südwestlichen „Tor“ zum Hauptplatz.

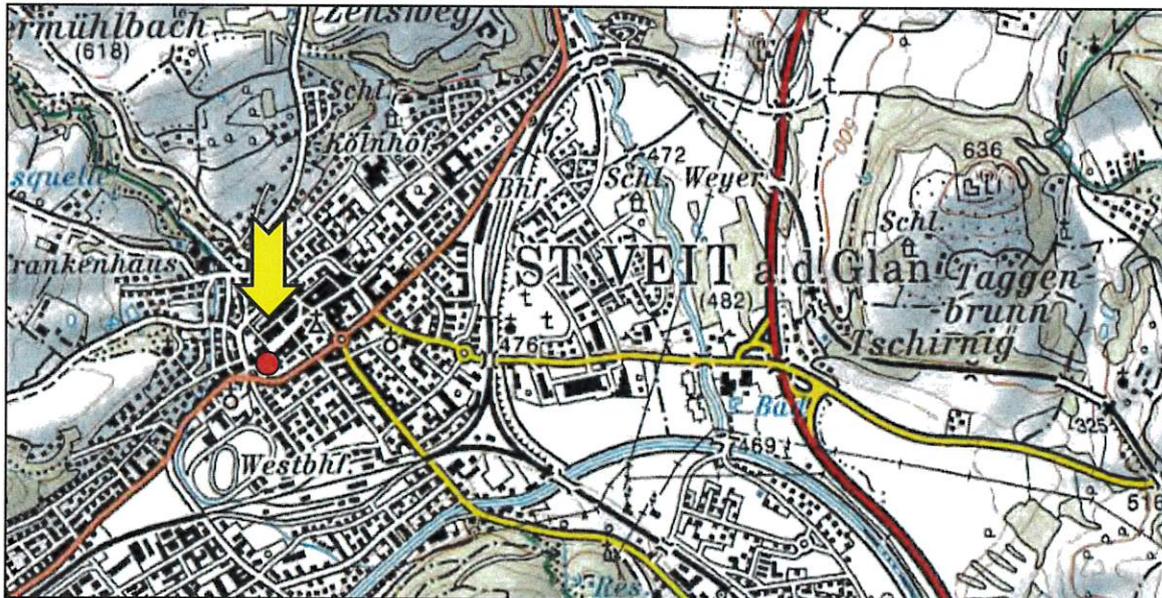


Abbildung 2: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)



Abbildung 3: Der Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum ist bereits zum überwiegenden Teil verbaut bzw. versiegelt. Der südliche Bereich des Planungsraumes wird derzeit als Parkplatz genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich die bestehende Raiffeisenbank, die 2007 im Süden mit einem Zubau erweitert wurde.

Die gegenständliche Fläche ist dreiseitig von öffentlichen Flächen umschlossen – die B 94 Ossiacher Straße im Süden und Südosten vorbeiführend, der Oktoberplatz im Südwesten und die Dr.-Karl-Domenig-Straße im Nordwesten mit der beginnenden Fußgängerzone des St. Veiter Stadtkernes. Nordöstlich schließt mit einer Grünparzelle direkt dahinter die ehemalige Stadtgrenze an, von der Teile der Stadtmauer sichtbar sind und unter Denkmalschutz stehen.

4.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt für die südöstlich gelegenen Parkplätze geschieht über die Ossiacher Straße. Die Parkierungsfläche ist Kunden der Raiffeisen-Bezirksbank St. Veit an der Glan – Feldkirchen vorbehalten und ist mit einer Schrankenanlage versehen.

Fußläufig besteht eine Durchgangsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung, jedoch auch von West nach Ost ist das Gelände zu Fuß durchquerbar.

4.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Laut aktuellem Gefahrenzonenplan der WLW befinden sich überwiegende Teile des Planungsraumes wie große Teile des St. Veiter Stadtgebietes aufgrund des weiter westlich gelegenen Mühlbaches in einer Gelben Gefahrenzone.

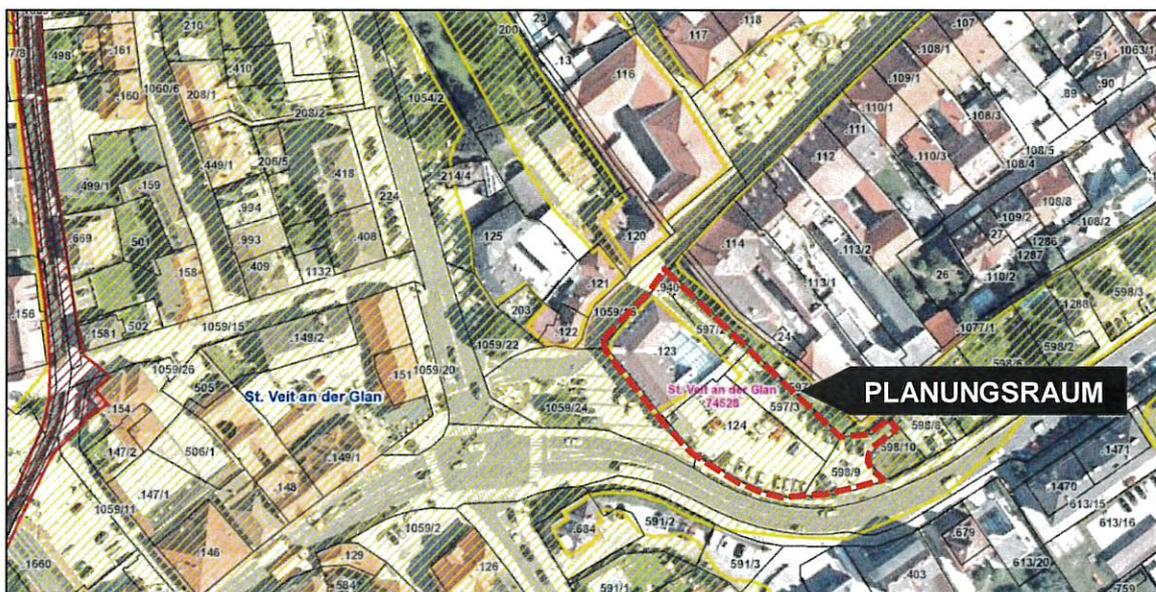


Abbildung 4: Gefahrenzonenplan WLW, Quelle KAGIS

4.4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan stammt aus dem Jahr 2014. Für den Planungsraum ist die zentralörtliche Funktion mit dem Geschäftsgebiet, die Wohnfunktion und die spezifische Grünraumfunktion verzeichnet. Ansonsten werden keine speziellen Zielsetzungen festgelegt. Die bestehende Stadtmauer ist als denkmalgeschütztes Objekt verzeichnet.

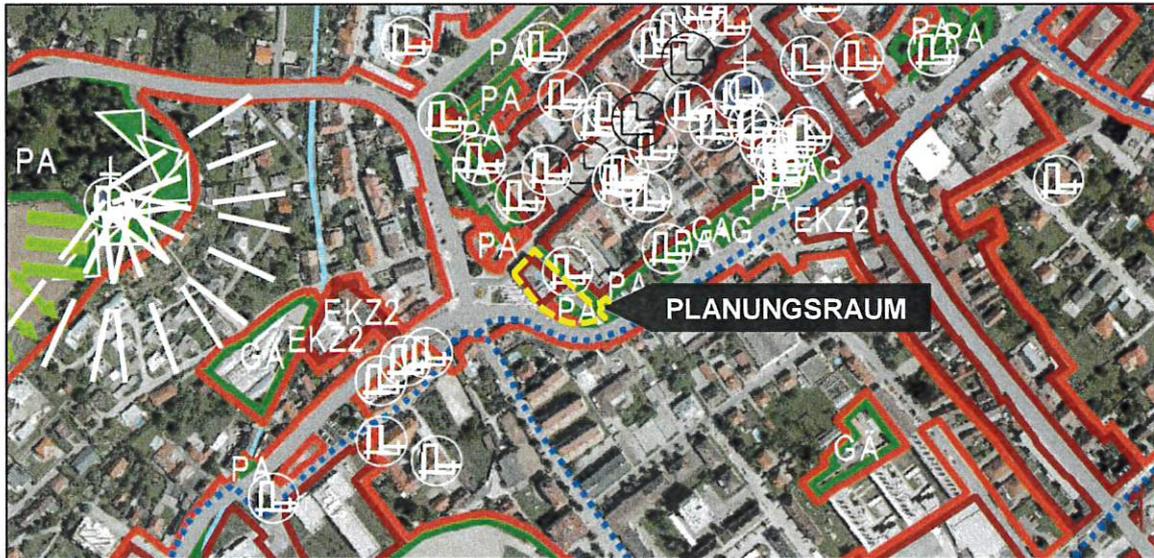


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2014

4.4.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal mit den Widmungen „Bauland – Geschäftsgebiet“ und „Grünland - Parkplatz“ versehen.

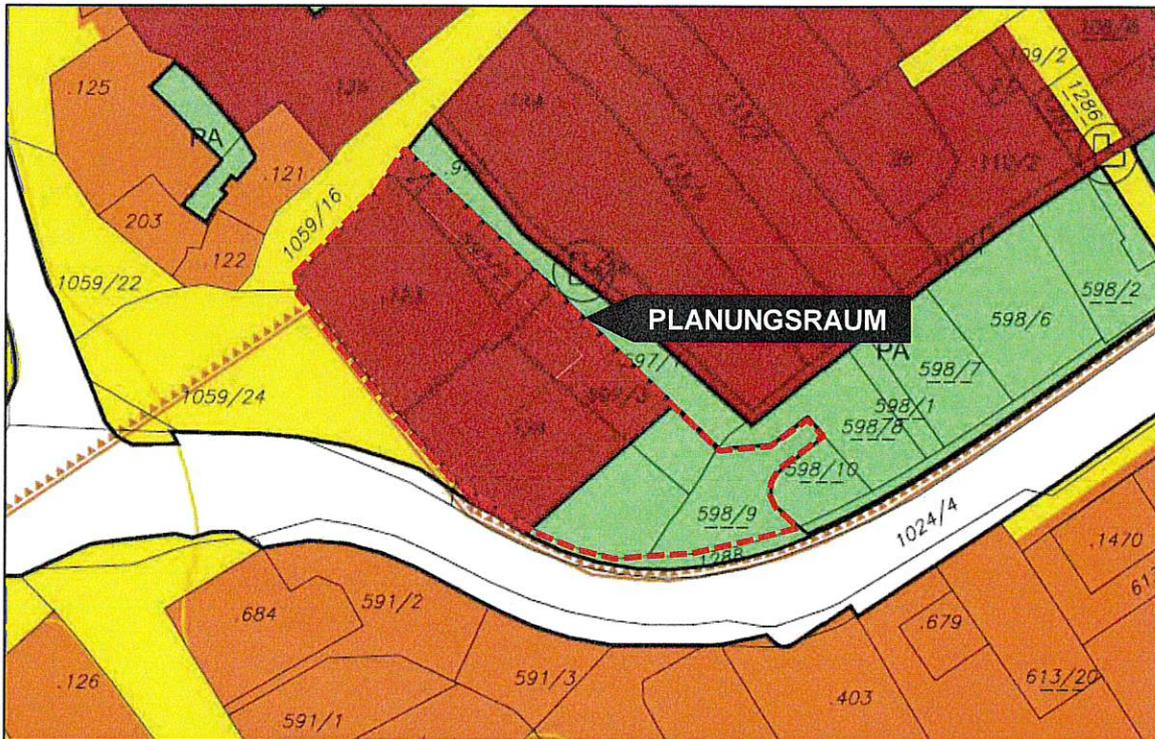


Abbildung 6: Flächenwidmungsplaninformation mit Planungsgebiet (Quelle: KAGIS, eigene Darstellung)

Die umgebenden Flächen sind als „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“, „Grünland - Park“ und „Bauland – Geschäftsgebiet“ versehen. Die Ossiacher Straße ist mit „Ersichtlichmachungen – Bundesstraße – Bestand“ ersichtlich gemacht.

Die entlang der Ossiacher Straße und Oktoberplatz verlaufende Pfeilsignatur weist auf den Verlauf der Schutzzone Denkmalschutz-Ensembleschutz hin. Der Planungsraum befindet sich außerdem innerhalb der als Stadtkern abgegrenzten Fläche.

4.5 SIEDLUNGSSTRUKTUR



Abbildung 7: Schwarzplan mit Planungsgebiet (Quelle: openstreetmap, eigene Darstellung)

Der geplante Zubau bildet eine Fortsetzung der verdichteten Altstadt und einen Abschluss zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Übergangsbereich zu den weniger dicht bebauten Kerngebietsbereichen.

4.6 FOTODOKUMENTATION



Abbildung 8: Ansicht vom Oktoberplatz (Quelle: google street view)



Abbildung 9: Ansicht Süd mit Raiffeisenbank Bestand, Fußverbindung und denkmalgeschützter Stadtmauer (Quelle: google street view)



Abbildung 10: Ansicht aus Südost mit Planungsgebiet und denkmalgeschützter Stadtmauer (Quelle: google street view)

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Geplant ist ein neuerlicher Zubau in südöstlicher Richtung an die bestehende Raiffeisenbank. Der Standort wird damit als Bezirksbank für St. Veit an der Glan und Feldkirchen bestärkt und ausgebaut.

Ziel ist es, die Sicht auf die bestehenden Reste der alten Stadtmauer so wenig wie möglich einzuschränken und mit einer effizienten Erschließung neue Büroräumlichkeiten in Ergänzung zum baulichen Bestand zu schaffen.

Ein weiteres Ziel ist die erdgeschoßige Durchlässigkeit, die zum einen die fußläufigen Verbindungsmöglichkeiten des Bestandes aufrechterhält, zum anderen überdachte Parkierungsmöglichkeiten bietet.

Der Zubau wird mittels Gebäudefuge klar vom Bestand abgetrennt gestaltet, die Verbindungen vom Bestand zum Neubau geschehen über verglaste Verbindungsbrücken je Geschoß. Dadurch kann auch die derzeitige Fassadenbegrünung erhalten bleiben und weiter bestehen.

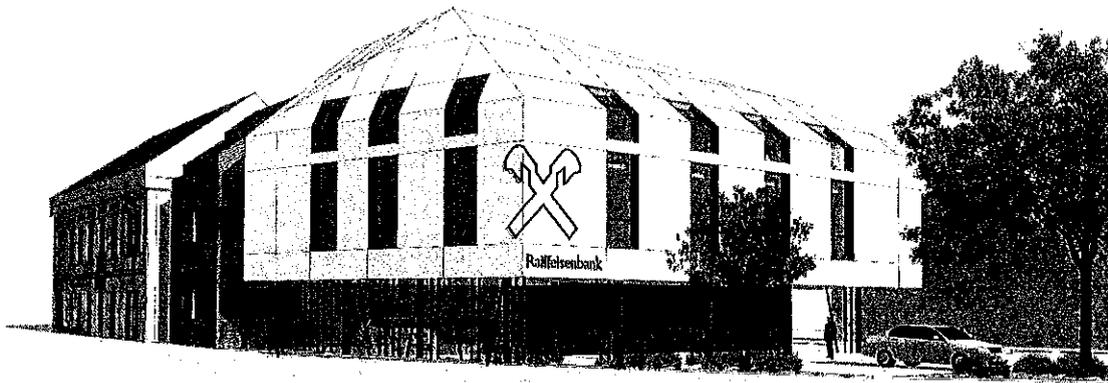


Abbildung 11: Schaubild Blickrichtung Norden mit Zubau und denkmalgeschützter Stadtmauer (Quelle: KOLLITSCH Architektur & Technik GmbH)

Der Zubau nimmt in der Höhe und mit der Dachausformung die Linien und Höhen des Bestandes auf und interpretiert die Dachfläche als 5. Fassade, sodass der Zubau in einer einheitlichen Erscheinung von Fassade und Dach in Erscheinung tritt. Die Erdgeschoßzone ist überwiegend in einen zarten Stützenraster in Verbindung mit statisch notwendigen Wandscheiben aufgelöst; das bis zu ebener Erde führende Fluchttreppenhaus ist massiv ausgebildet.

Die Fenster dienen als strukturierendes Gestaltungselement in der Fassade und werden über einen Knick in der Dachfläche weiter fortgeführt. Der südlich vorgelagerte Parkplatz bleibt bestehen - er wird lediglich neu organisiert. Das gesamte Erscheinungsbild wird mit einer entsprechenden Begrünung versehen.

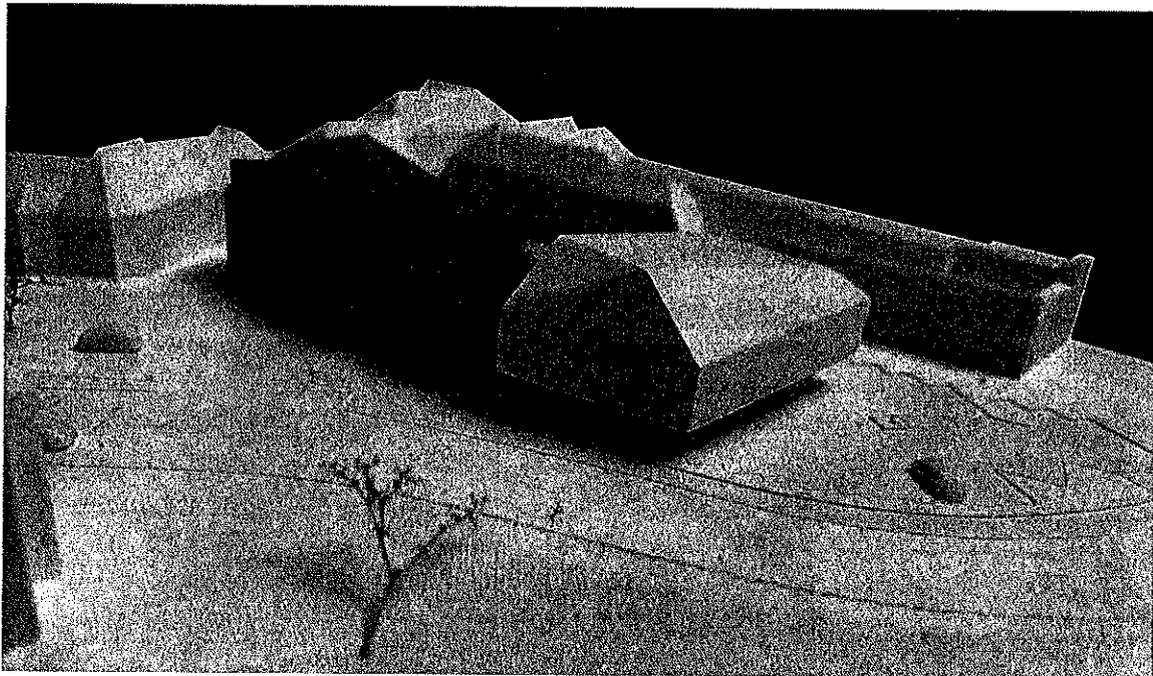


Abbildung 11: Modell Baumassenstudie (Quelle: KOLLITSCH Architektur & Technik GmbH)

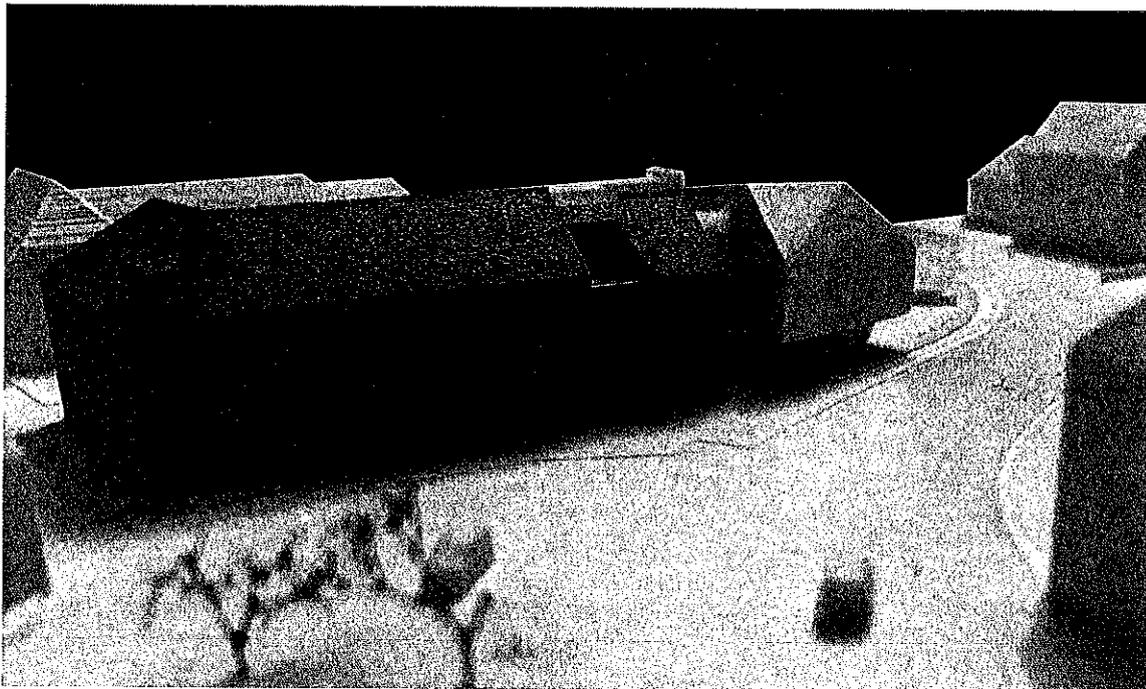


Abbildung 12: Modell Baumassenstudie (Quelle: KOLLITSCH Architektur & Technik GmbH)

Der Neubau im Süden schließt das Ensemble im Süden als Kopfbau ab und knüpft an den Bestand bei der straßenseitigen Gebäudeflucht, First- und Traufhöhe an.

Der Entwurf mit Stand 20.11.2023 wurde bereits mit dem Bundesdenkmalamt und Vertretern der Ortsbildpflege abgestimmt. Anregungen und Hinweise wurden so eingearbeitet, dass eine schonende Eingliederung des Baukörpers in das Stadtbild entlang der Ossiacher Straße gelingen kann.

6 ANWENDBARKEIT DES KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZES – K-UPG, LGBL. NR. 52/2004 I. D. F. LGBL. NR. 76/2022, AUF DEN TEILEBAUUNGSPLAN

Gemäß K-UPG unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6a des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Prüfung auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

- der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht beabsichtigt bzw. möglich. Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet betroffen. Die Planungsfläche weist keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig eingestuft werden können.

Auch sind durch die Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keinesfalls erhebliche Umweltauswirkungen zu befürchten.

Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Z. 1 des K-UPG erforderlich.

Stand: 04.04.2024

