

TEILBEBAUUNGSPLAN „Draublick“

Stadtgemeinde Völkermarkt



Teilbebauungsplan

**„Draublick“**

Kundmachungsexemplar

Völkermarkt 12.Dezember 2023

TEILBEBAUUNGSPLAN

„Draublick“

Verordnung des Stadgemeinderates der Stadtgemeinde Völkermarkt

vom:

Zahl:

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Betrifft: **Teilbebauungsplan für die Grundstücke  
Parz. Nr. 478, KG 76339 Völkermarkt  
Parz. Nr. 170/14, KG 76329 Ritzing  
beide EZ 347**

Inhalt

**I. VERORDNUNG**

- § 1 Inhalt des Bebauungsplanes
- § 2 Geltungsbereich
- § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke
- § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- § 5 Geschoßanzahl / Gebäudehöhe
- § 6 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

---

- § 7 Bebauungsweise
- § 8 Begrenzung der Baugrundstücke
- § 9 Baulinien
- § 10 Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen
- § 11 Flächen für den ruhenden Verkehr
- § 12 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen
- § 13 Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen
- § 14 Dachformen
- § 15 Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante
- § 16 Art der Nutzung
- § 17 Äußere Farbgestaltung
- § 18 zeitliche Abfolge der Bebauung

---

- § 19 Hochwasserabflussbereich
- § 20 Teilbebauungsplan östliches Nachbargrundstück
  
- § 21 Schlussbestimmungen

**II. ERLÄUTERUNGEN**

Rechtliche Voraussetzungen

**III. Erläuterung zur Verordnung**

Städtebauliche Grundlagen des Entwurfes  
Städtebaulicher Ansatz des Entwurfes

- Zu § 2 Geltungsbereich
- Zu § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- Zu § 5 Geschoßanzahl / Gebäudehöhe
- Zu § 6 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

---

- Zu § 7 Bebauungsweise
- Zu § 9 Begrenzung der Baugrundstücke
- Zu § 11 Flächen für den ruhenden Verkehr
- Zu § 12 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen
- Zu § 13 Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen
- Zu § 17 Äußere Farbgestaltung

---

- Zu § 19 Hochwasserabflussbereich
- Zu § 20 Teilbebauungsplan östliches Nachbargrundstück

## I.

### VERORDNUNG

Die Stadtgemeinde Völkermarkt beabsichtigt für die Grundstücke Parz. Nr. 478, KG 76339 Völkermarkt und Parz. Nr. 170/14 KG 76329 Ritzing, beide EZ 347, gemäß den Bestimmungen des §48 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021 einen Teilbebauungsplan zu erlassen und wird wie folgt verordnet:

Verordnung des Stadtgemeinderates der Stadtgemeinde Völkermarkt

Vom

Zahl

mit der der Teilbebauungsplan „Draublick“ erlassen wird

### § 1

#### INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) im Maßstab 1:200 und 1:1000 vom 12.12.2023 samt Planzeichenerklärung (Plan Nr. PAV ep 00 – TBP 01)

### § 2

#### GELTUNGSBEREICH

Die Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke südlich der Klagenfurter Straße in Völkermarkt, und zwar für die Grundstücke Parz. Nr. 478, KG 76339 Völkermarkt und Parz. Nr. 170/14 KG 76329 Ritzing, beide EZ 347, mit einer Gesamtfläche von 2.887 m<sup>2</sup>. Dieses Gebiet ist im zeichnerischen Teilbebauungsplan, welcher einen integrierten Bestandteil der Verordnung darstellt, zeichnerisch umrandet dargestellt und als Planungsraum bezeichnet.

### § 3

#### MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Mindestgröße der Baugrundstücke entspricht dem allgemein gültigen textlichen Bebauungsplan 2016 der Stadtgemeinde Völkermarkt und wird festgelegt mit:

1.
  - a. Bei offener Bauungsweise mit 450m<sup>2</sup>
  - b. Bei halboffener Bauungsweise mit 350m<sup>2</sup>
  - c. Bei geschlossener Bauungsweise mit 250m<sup>2</sup>
2. bei Grundstücken, welche bereits bebaut sind, und deren Größen geringer sind als unter Pkt. a), b) und c) angegeben, im Ausmaß der bestehenden Größe des Grundstückes.
3. Bestehende Baugrundstücke im Stadtkern von Völkermarkt, die schon jetzt unter den oben angeführten Mindestgrößen liegen, können zur Schließung von Baulücken verbaut werden.
4. Mehrere von einem Bauvorhaben überbaute Grundstücke gelten im Hinblick auf die Mindestgröße als ein Baugrundstück.

### § 4

#### BAULICHE AUSNUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Das Verhältnis der Summe der Bruttogeschosßflächen zur Baugrundstücksgröße (gewidmetes Bauland des Planungsraumes) - ist gleich GFZ - wird wie nachstehend festgelegt mit:

maximal GFZ: 2,3  
minimal GFZ: 1,0

### § 5

#### GESCHOSSANZAHL / GEBÄUDEHÖHE

1. Die Grundstücke Parz. Nr. 478, KG 76339 Völkermarkt und Parz. Nr.170/14 KG 76329 Ritzing, beide EZ 347, südlich der Klagenfurter Straße in Völkermarkt, sind mit einer maximalen Höhe von 13,91m über dem Niveau  $\pm 0,00 = 466,19\text{m ü. A.}$  und mit einer maximalen Tiefe von -17,79 m unter dem Niveau  $\pm 0,00 = 466,19\text{m ü. A.}$  zu bebauen. Die Höhenentwicklung ist im zeichnerischen Teilbebauungsplan ersichtlich. Über dem Niveau  $\pm 0,00 = 466,19\text{ ü. A.}$  werden 4 Geschosse (EG, O1, O2, O3) im Bereich Fläche A, bzw. 1 Geschoss (EG) im Bereich Fläche B definiert, unter dem Niveau  $\pm 0,00 = 466,19\text{ ü. A.}$  werden 4 Geschosse (U1, U2, U3, U4) im Bereich Fläche A, B, C, bzw. wird 1 Geschoss (UK) im Bereich Fläche D definiert.
2. Technische Aufbauten wie zum Beispiel Antennen, Solar-, Photovoltaikanlagen, Werbeanlagen, Telekommunikationsanlagen u. dgl. im Bereich der Dachgeschoße über der max. Gebäudehöhe sind zulässig, wenn sie innerhalb eines Profils von 45° liegen.

Für Stiegen- und Lifthäuser, Brauchrauchentlüftungsanlagen, Lüftungsanlagen, Geländer, Absturzsicherungen, Blitzschutzanlagen, eingehauste Dachaufstiege, Dachterrassen, Dachterrassenüberdeckungen u. dgl. sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig, ebenso sind Überschreitungen in der Tiefe durch z.B. Bohrpfähle und alle technisch für das Projekt erforderlichen Einbauten unter dem untersten möglichen Bebauungsniveau zulässig.

3. Ein Geschoss wird mit einer maximalen Höhe von 4,5 m definiert.

## § 6

### VERLAUF UND AUSMASS DER VERKEHRSFLÄCHEN

Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen ist im zeichnerischen Teilbebauungsplan festgelegt.

Die Zufahrt erfolgt über die Tiefgarage des Projektes „Postplatzl“ über die Grundstücke Nr. .250/1; 483 einfahrend über die Klagenfurter Straße.

---

## § 7

### BEBAUUNGSWEISE

Für die Grundstücke Parz. Nr. 478, KG 76339 Völkermarkt, und Parz. Nr. 170/14 KG 76329 Ritzing, beide EZ 347, wird im Sinne der Darstellung im zeichnerischen Teilbebauungsplan die offene und die halboffene Bebauung festgelegt. Siehe dazu die Definition im K-ROG 2021

(6) Als zulässige Bauweisen im Sinne des Abs. 5 Z 1 kommen in Betracht:

- .....
2. die offene Bauweise, 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;
  3. die halboffene Bauweise, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinandergelagert, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen;
- .....

## § 8

### BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Begrenzung der Baugrundstücke bzw. der Freilandfläche wird mit der Grenze des Planungsraumes umgrenzt und ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

## § 9

### BAULINIEN

Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt. Die Baulinien umschließen die Flächen A, B, C, D mit den jeweiligen Höhenangaben, wie im Planwerk, insbesondere in der Ansicht „3D Bebauungsmodell“ dargestellt. Die festgelegten Baulinien **gelten nicht für technische** Nebengebäude, Stiegenhauszubauten, Tiefgaragen, Be- u. Entlüftungsanlagen für Tiefgaragen, oberirdische Tiefgarageneinhausungen und -aufgänge, Rampenkonstruktionen, Vordächer, Mülleinhausungen, Wintergärten, Lärmschutzkonstruktionen, Loggien, Balkone, Werbeanlagen, Kamine, Rankgerüste und dergleichen, wobei dafür Überschreitungen der Baulinien im Umfang des Entwurfes einer möglichen Bebauung der vorgenannten Bauteile möglich sind. Es gilt die K-BV in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Teilbebauungsplanes.

Ausgenommen davon sind alle die im §5 Pkt. 2. genannten technischen Aufbauten dieser Verordnung.

## § 10

### VERLAUF DER ANLAGEN DER ENERGIEVERSORGUNG UND DER FERNMELDEEINRICHTUNGEN

Es wird festgelegt, dass alle Verläufe der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen unterirdisch nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten geführt werden sollen.

Hiervon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen, bzw. Einrichtungen, welche zukünftig für eine Energieversorgung auf Eigengrund erforderlich sind. Diese dürfen am Grundstück, bzw. am Gebäude und an Gebäudeteilen errichtet werden. Zumindest die Fläche A im Planwerk ist mit Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen, bzw. Einrichtungen, welche zukünftig für eine Energieversorgung auf Eigengrund erforderlich sind zu versehen.

## § 11

### FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR

- a. Der ruhende Verkehr oberirdisch erfolgt ausschließlich in den im Planwerk definierten Bereichen, welche über den Vorplatz nördlich kommend von der Klagenfurter Straße erschlossen werden - wobei im Bereich „R01“ ausschließlich Fahrräder abgestellt werden, und im Bereich „R02“ Fahrräder, Motorräder und PKW abgestellt werden, welcher über den östlichen Schiessstattweg erschlossen wird.
- b. Der ruhende Verkehr unterirdisch erfolgt in der dafür vorgesehenen Tiefgarage „G“.
- c. Festgelegt wird, dass je Wohnung 1 Abstellplatz, ohne Unterschied der Wohnungsgröße, direkt auf Eigengrund oder in unmittelbarer Nähe auf Fremdgrund vorzusehen ist.
- d. Der Stellplatznachweis, welcher Stellplatz auf Eigengrund oder Fremdgrund vorgesehen werden soll, ist im Zuge des Einreichplangenehmigungsverfahrens beizubringen.

## § 12

### **ERHALTUNG UND SCHAFFUNG VON GRÜNLÄNDEN**

Das Ausmaß der Grünflächen ist im zeichnerischen Teilbebauungsplan festgelegt. Die Grünflächen im südlichen Planungsraum werden erhalten und ergänzt durch jene im mittleren und nördlichen Planungsraum bzw. durch einen neuen Baumbewuchs und „Urban Gardening“-Flächen auf Terrassen bereichert. Die im Planwerk dargestellte Plandarstellung Lageplan C M 1:1000 beinhaltet eine mögliche Flächenverteilung von begrünten und versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen.

## § 13

### **LAGE VON JUGEND - UND KINDERSPIELPLÄTZEN**

Der Bereich des Grundstückes auf der „südlichen Freilandfläche“, bzw. in der südlichen Grundstücksfläche des Planungsraumes (SP1) auf Parz. Nr. 478, KG 76339 Völkermarkt und Parz. Nr. 170/14 KG 76329 Ritzing, beide EZ 347, wird für einen Jugend – und Kinderspielplatz verwendet. Spielgeräte werden nur im als Bauland gewidmeten Bereich aufgestellt (nördlich der Widmungsgrenze). Ergänzend dazu wird zwischen den beiden Gebäudeteilen ein Jugend- und Kinderspielplatz (SP2) vorgesehen Die Größe und Ausgestaltung wird im Zuge des Einreichplangenehmigungsverfahrens festgelegt.

## § 14

### **DACHFORMEN**

Es werden Flachdach bzw. flachgeneigte Dächer festgelegt.

## § 15

### **HÖHE DER ERDGESCHOSSFUSSBODENOBERRANTE**

Der Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhen ist das Niveau  $\pm 0,00 = 466,19\text{m}$  ü. A. in Bezug zum Kanaleinlaufschachtgitter Straße auf Niveau  $464,73\text{m}$  ü. A. mit einer Höhendifferenz von  $1,46\text{m}$  zu  $\pm 0,00$  lt. Plandarstellung.

## § 16

### **ART DER NUTZUNG**

Die Art der Nutzung wird mit der Deckung von Bedürfnissen für den Wohnbedarf definiert, bzw. sollen Dienstleistungen jeglicher Art, welche im Rahmen der baulichen Maßnahmen möglich sind, wie zum Beispiel Büros, Kanzleien, Dienstleistungen welche im Verbund einer Wohnbebauung zu keiner Lärmentwicklung führen, die über das übliche Maß hinausgehen, Gemeinschaftsräume, „Coworking Space“-Räumlichkeiten und dergleichen möglich sein.



## § 17

### ÄUSSERE FARBGESTALTUNG

Die Flächen für die Außenwände werden als hellbeige, mittelbeige, dunkelbeige Betonoberflächen definiert. Die Anordnung und Gestaltung der Loggien und Terrassen ist den Erläuterungen zu entnehmen und soll mit Platten für die Balkone, Loggien, Verkleidungen laut den beigefügten Unterlagen und in der Erläuterung näher beschrieben definiert werden. Es soll eine gestalterische Fortsetzung der Gestaltung des Projektes „Postplatz!“ mit dieser Verordnung angestrebt werden.

## § 18

### ZEITLICHE ABFOLGE DER BEBAUUNG

Es erfolgt keine zeitliche Abfolge des Gesamtprojektes. Ausgenommen davon wäre, wenn eine zeitliche Abfolge in Form von Baustufen im Zuge des Genehmigungsverfahrens festgelegt werden würde. Diese ist in solch einem Fall zu definieren.

---

## § 19

### HOCHWASSERABFLUSSBEREICH

In diesem Teilbebauungsplan wird der Hochwasserabflussbereich lt. Plandarstellung definiert, und wird die Wassermenge mit entsprechenden baulichen Maßnahmen so am Grundstück geführt, dass die Wassermenge über den südlichen Grundstücksbereich Grundstück Nr. 478 bzw. das Grundstück Nr. 170/14 über das Grundstück Nr. 170/1 in den Weinbergbach abgeleitet wird. Dazu ist eine wasserrechtliche Genehmigung vom 02.06.2023 mit der Zahl VK5-ALL-2765/2022 (008/2023) durch die Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt / Wasserrecht erfolgt.

## § 20

### TEILBEBAUUNGSPLAN ÖSTLICHES NACHBARGRUNDSTÜCK

Mit Genehmigung dieses Teilbebauungsplanes ist der Teilbebauungsplan „Postplatz!“ vom 15.10.2013 im Bereich der Grundtauschflächen und deren alten Grundgrenzen wie am Plan dargestellt (Grundgrenze ALT Süd 21,90m und Grundgrenze ALT Nord 11,30m) ungültig und gelten die neuen Grundgrenzen wie in diesem Teilbebauungsplan dargestellt. Der Teilbebauungsplan „Postplatz!“ wird mit einem abgeänderten Teilbebauungsplan in diesem Grenzbereich definiert.

**§ 21**

**SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

1. Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung ihrer Genehmigung im amtlichen Verkündungsblatt des Landes in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt der „textliche Bebauungsplan 2016“ für das Gemeindegebiet (Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Völkermarkt vom 31.03.2016 i.d.g.F.) für den im § 1 und § 2 dieser Verordnung genannten Geltungsbereich außer Kraft.

Anlage:

Erläuterung zur Verordnung

Zeichnerischer Teilbebauungsplan

M 1:200 und 1:1000 Plan Nr. Plan Nr. PAV ep 00 – TBP 01 vom 12.12.2023

Der Bürgermeister

Markus Lakounigg

## II.

### ERLÄUTERUNGEN

Zur Verordnung des Stadtgemeinderates der Stadtgemeinde Völkermarkt

vom: siehe Seite 2 dieser Verordnung

Zahl: siehe Seite 2 dieser Verordnung

mit welcher der Teilbebauungsplan „Draublick“ erlassen wird.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsform geschaffen, welche, eine im Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021 nach

#### **7. Abschnitt Bebauungsplanung § 47 Genereller Bebauungsplan**

.....  
2. unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden, der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes, der räumlichen Verdichtung der Bebauung und der Energieeffizienz  
die allgemeinen Bedingungen für die Bebauung des Baulandes festzulegen. ....

definierte und mit dieser Verordnung im Detail auf die Gegebenheiten der Grundstücke abgestimmten und konkretisierten Verordnung, die Grundlage für eine geordnete Stadtentwicklung abbildet.

### **Rechtliche Voraussetzungen**

Die rechtlichen Voraussetzungen für diesen Teilbebauungsplan sind in den § 48 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021 definiert. Im Konkreten ist darin zu lesen:

#### **§ 48 Teilbebauungsplan**

(1) Der Gemeinderat darf in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und dem generellen Bebauungsplan durch Verordnung für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes einen Teilbebauungsplan beschließen, wenn dies zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist. Die Erlassung von Teilbebauungsplänen für im Grünland gesondert festgelegte Grundflächen, ausgenommen Grundflächen für Erholungszwecke ohne spezifische Erholungsnutzung, ist zulässig.

(2) Ein Teilbebauungsplan ist zu erlassen:

1. wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;

.....

## TEILBEBAUUNGSPLAN „Draublick“

4. 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;

Daraus ist ableitbar, dass nach den angeführten Bestimmungen und weiteren Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021, neben dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan 2016 der Stadtgemeinde Völkermarkt für einzelne Gebiete bzw. Grundflächen ein Teilbebauungsplan, wie im vorliegenden Fall mit dieser Verordnung erfolgt, erlassen werden kann.

### III.

## ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

### Städtebauliche Grundlagen des Entwurfes

Ausgehend von der historischen Bebauung der Stadt Völkermarkt und deren Weiterentwicklung im Zuge verschiedener Zeiten und unterschiedlicher Bauweisen, welche sich von der Ostseite bis zur Westseite der historischen Stadt entlang der südlichen Hangkante erstrecken, die von terrassenartiger Gliederung des Hanges und einer 3 - 4 geschossigen Bebauung optisch geprägt wird, welche je nach Standpunkt der Betrachtung dieser Hangbebauung und Hangterrassierung optisch 4 bis zu 8 hintereinander und übereinander angeordnete Geschoße erkennen lässt, versteht sich der vorliegende Teilbebauungsplan, für die Grundstücke Nr. 478 KG 76339 Völkermarkt und 170/14 KG 76329 Ritzing, beide EZ 347, als geordnete und logische Weiterführung der historischen Hangkantenbebauung bzw. der Bebauung Wohnanlage „Postplatzl“ und des Teilbebauungsplanes „Postplatzl“ von der Ostseite dieser Hangkante kommend und weiterführend.



Hangbebauung mit Bestandsgebäuden und Neubau „Postplatzl“. Blick von Südwesten

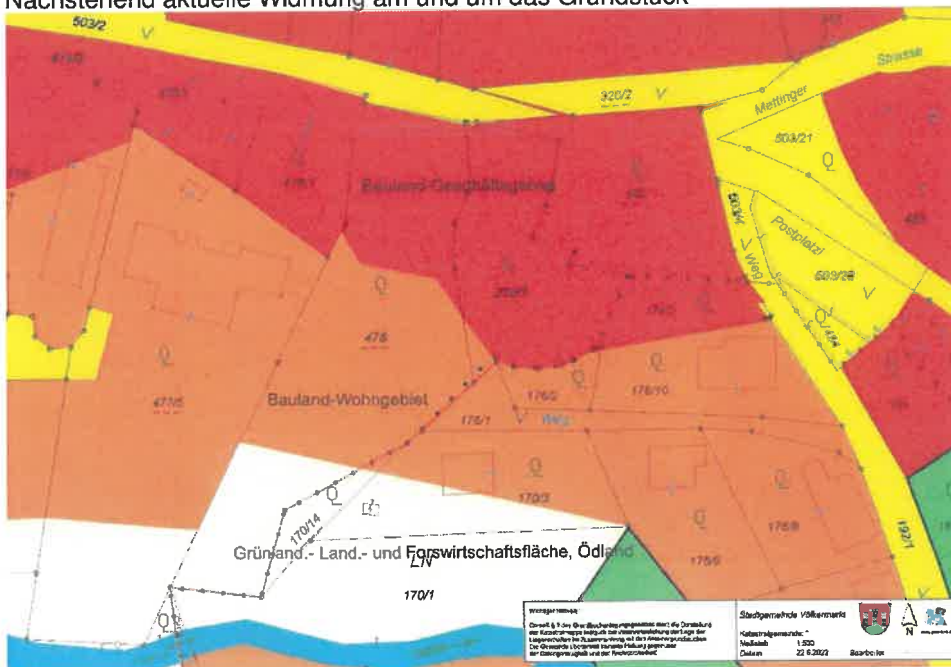
## TEILBEBAUUNGSPLAN „Draublick“



Hangbebauung mit Bestandsgebäuden und Neubau „Postplatz“. Blick nach Osten vom Schiessstattweg aus.

Im Detail wird mit dieser Verordnung, in Form des Teilbebauungsplanes, auf die differenzierte Widmung und die damit verbundenen sehr unterschiedlichen Dichten im Planungsraum reagiert, und entsprechend der umliegenden Bebauung angeglichen. So wird der hohe Dichteunterschied durch die verschiedenen Widmungsdefinitionen des Planungsraumes mit dieser Verordnung logisch im Sinne einer geordneten innerstädtischen Weiterentwicklung im Übergangsbereich zu einer niedrigeren Bebauung, jedoch im Kontext der jüngst gebauten und zukünftig noch zu errichtenden Bebauungen, insbesondere Richtung Westen, abgeglichen. Die unterschiedlichen Dichten des Planungsraumes bewegen sich zwischen 0,6 in der Mitte und 3,0 im Norden des Planungsraumes (siehe dazu Seite 18 - § 2 Geltungsbereich).

Nachstehend aktuelle Widmung am und um das Grundstück

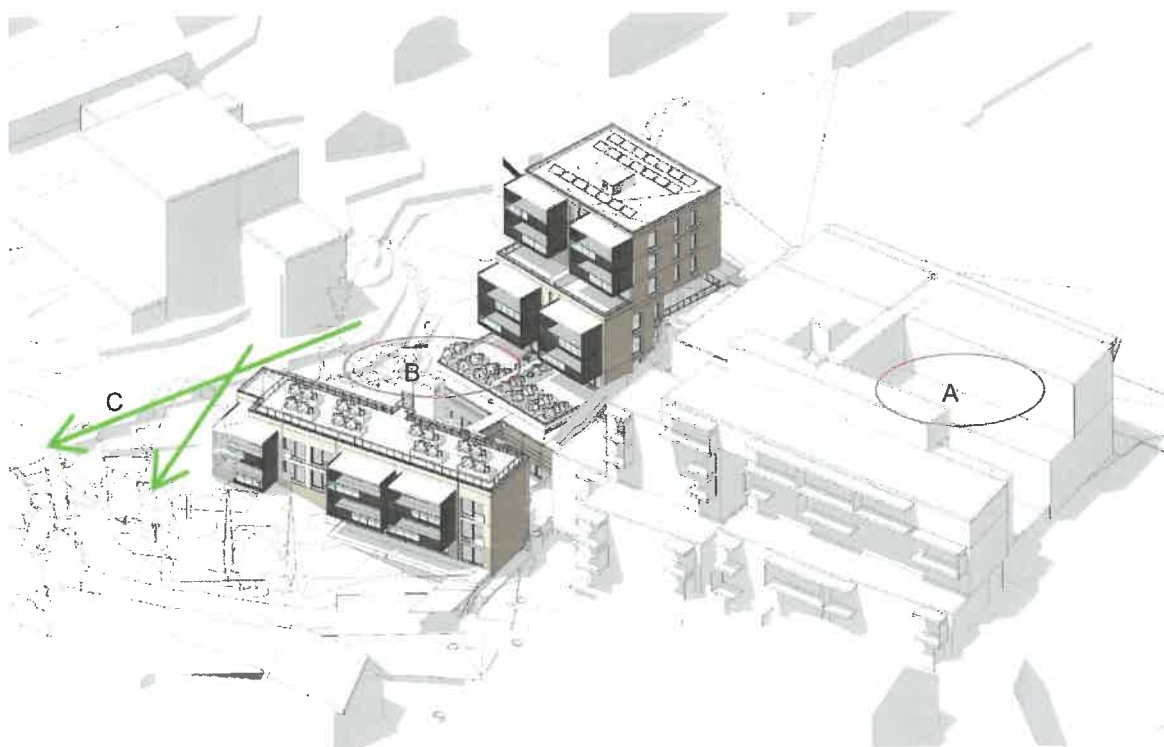




### Städtebaulicher Ansatz des Entwurfes

Diese zuvor beschriebene und bestehende Grundlage findet in diesem Teilbebauungsplan Berücksichtigung und gliedert die vorgesehenen Baumassen im Planungsraum horizontal in drei Bauteile, welche versetzt terrassenartig die vor genannte Geschossigkeit aufnehmen.

Es wird die südliche Hanglage baulich definiert und als eine bauliche Einheit Richtung Westen mit entsprechender architektonischer Gliederung und baulichen „Bruchstellen“ versehen konzipiert. So wird die hofbildende „Postplatzl“-Gebäudeanordnung (A) aufgenommen und im Entwurf offener formuliert (B) weitergeführt und den westlichen Nachbarn mit den Abstufungen, wie auch schon beim „Postplatzl“ errichtet, weiterhin Ausblicke Richtung Süden und Osten offengelassen. (C)



Blick von Südost des Entwurfes mit der deutlich sichtbaren „Stufung“ und Gliederung der Gebäudeteile.

Im Norden des Grundstückes wird mit Schaffung eines Vorplatzes die geordnete Bebauung, wie diese bereits beim Projekt „Postplatzl“ ausgeführt wurde, fortgesetzt. Im Detail wird darauf Rücksicht genommen, dass das nordwestlich an der Grundgrenze bestehende angebaute, mit Fenstern versehene Nachbargebäude dahingehend unberührt bleibt, als durch das Abrücken der Teilbebauungsplanbaugrenzlinien ausreichend Grund und Raum zwischen der vorgesehenen neuen Bebauung am Grundstück und den Nachbargrundgrenzen bzw. deren Bestandsgebäude verbleibt. Mit der Definition der Baulinie im Planungsraum laut Planwerk wird die Belichtung und Belüftung der nachbarlichen Fenster und der dahinter liegenden Räume lt. OIB – Richtlinie 3 in der Fassung vom Mai 2023 gewährleistet. Damit entsteht im Speziellen an der Nordseite zur Straße hin ein städtischer Vorplatz mit Ausblicken Richtung Süden, und folglich der westlichen bestehenden Nachbarbebauung uneingeschränkt und für die Dauer der Gültigkeit dieses Teilbebauungsplanes seine Ostseite mit den darin bestehenden Fensteröffnungen unberührt lässt.

## TEILBEBAUUNGSPLAN „Draublick“



Blick Richtung Westen mit dem Projekt „Postplatz!“ und der Klagenfurter Straße mit dem westlichen Nachbargebäude und seinen Fenstern.



Blick von Nordosten auf den Entwurf mit der deutlich sichtbaren „Stufung“ und Gliederung der Gebäudeteile, dem Vorplatz mit Rampen und Stufen und Bepflanzung, sowie das „Abrücken“ von den Nachbargebäuden, wodurch sich Durchblicke Richtung Süden öffnen. Bewusst ist die „Anbaupflicht“ im Bereich des Vorplatzes der Obergeschosse definiert, um eine geordnete Städtebauliche Gebäudeanordnung sicher zu stellen und im Straßenverlauf dem Neubau einen Vorplatz und Sockel vorzusetzen.

### Zu § 2 – Geltungsbereich:

Die Verordnung gilt in direkter Abhängigkeit einer Baulandwidmung für die im zeichnerischen Teilbebauungsplan Plan Nr. PAV ep 00 – TBP 01 vom 12.12.2023 dargestellten Parzellen. Der Geltungsbereich ist mit einer der planzeichnerischen Verordnung entsprechenden Begrenzungslinie als Planungsraum abgegrenzt.

Im örtlichen Entwicklungskonzept ist der Planungsraum im Übergangsbereich vom Stadtkern der Stadtgemeinde Völkermarkt zur Vorstadtbebauung situiert. Durch die Aufwertung dieses Stadtteiles durch das Projekt „Postplatz!“ und den Schulkomplex nördlich des Planungsgebietes, sowie die vorgesehene Entwicklung im Bereich des westlichen Schiessstattweges, eingebettet in die vorhandene Struktur, kann die Definition in dieser Verordnung des Teilbebauungsplanes als geordnete Entwicklung im Stadtgebiet, wie diese im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021 formuliert wird, gesehen werden.

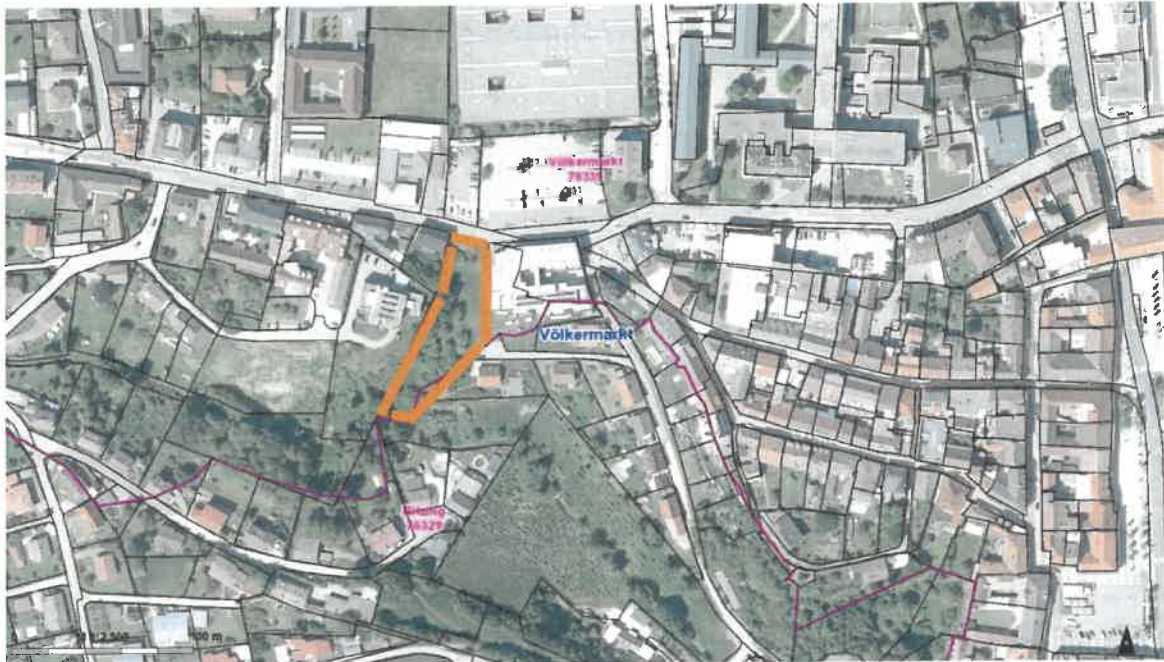


Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan.

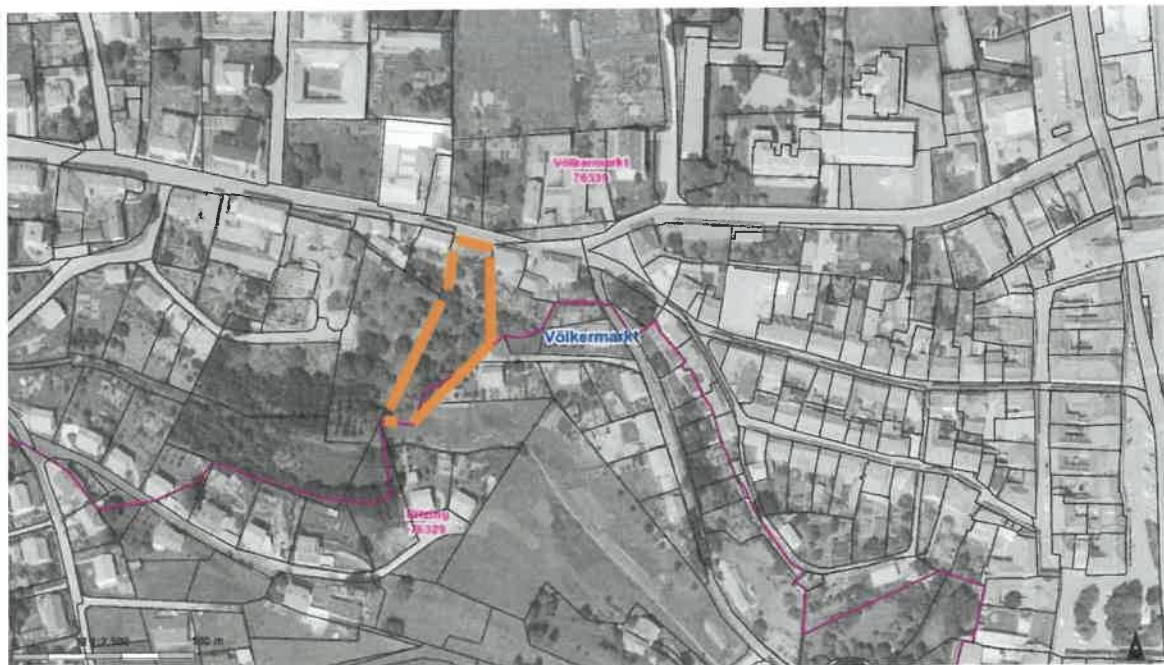
Aus den nachfolgenden Luftaufnahmen im Vergleich heute zu jenen von 1970 ist erkennbar, dass in diesem Bereich der Stadt immer schon eine entsprechende Bedeutung gegeben war, war doch der Postriegel, wie der Name der Straße schon beschreibt, ein eng mit dem Transport und Wegen der Post verbundener Bereich. Es war entsprechend immer schon eine bedeutende Bebauung in diesem Bereich vorhanden. Dies belegen auch Bilder aus den 1950er Jahren. Durch neue Bauten und Abrisse bestehender Bauten (siehe Parkplatz „Postplatz!“ südlich der Schule) hat dieser Bereich der Stadt auch einen baulichen Wandel erlebt.



# TEILBEBAUUNGSPLAN „Draublick“

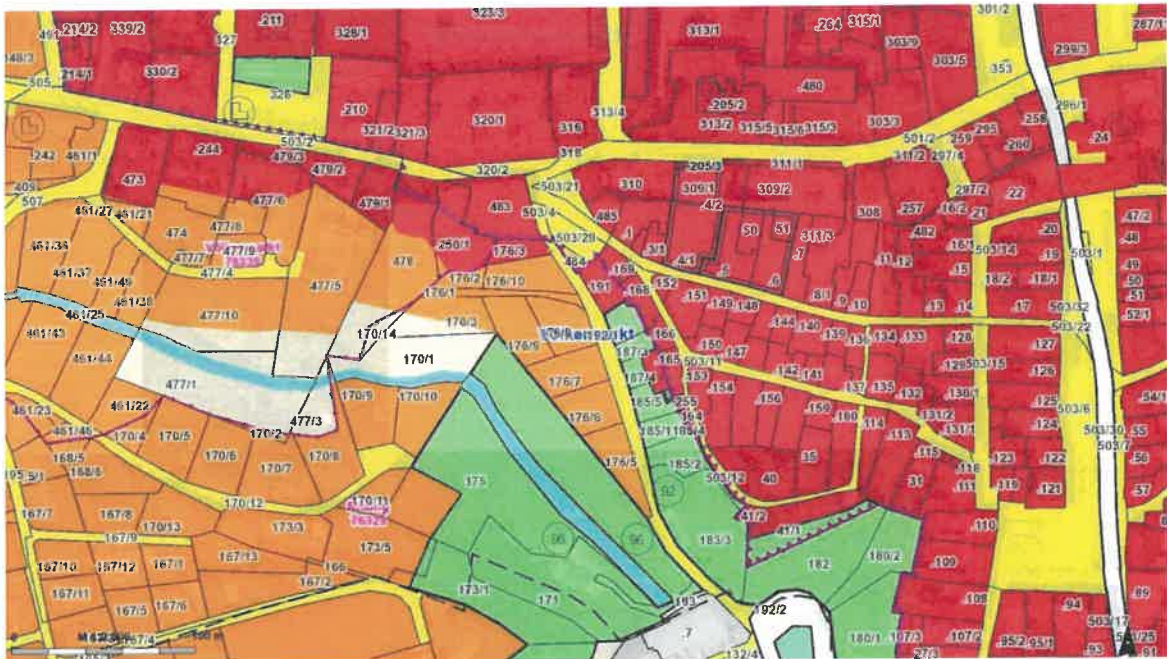


Ausschnitt aus dem aktuellen Luftbild.



Ausschnitt aus dem Luftbild von 1970.

## TEILBEBAUUNGSPLAN „Draublick“



Ausschnitt aus der aktuellen Flächenwidmung.

In der aktuellen Flächenwidmung im Stadtgebiet der Stadtgemeinde Völkermarkt ist ersichtlich, dass der Planungsraum im Norden teilweise im Stadtkern von Völkermarkt liegt, mit einer Dichte von 3,0 und Richtung Süden als Kern und Geschäftsgebiet je nach Bebauungsart mit einer Dichte von 0,8 – 1,0 übergehend in Bauland Wohngebiet je nach Bebauungsart mit einer Dichte von 0,6 – 0,8 definiert wird. Dem angeschlossen ganz im Süden der Grundstücksteil, der als Freiland ohne Baulandwidmung ausgewiesen ist. **Daraus ist ablesbar, dass eine geordnete Bebauung im Sinne einer städtischen Nachverdichtung nur bedingt möglich wäre, und deshalb dieser Teilbebauungsplan als Verordnung ausgearbeitet wurde.** Siehe dazu Erläuterung „Zu § 4 – Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke“ wie nachfolgend beschrieben.

### **Zu § 4 – Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:**

Unter baulicher Ausnutzung eines Baugrundstückes wird das Verhältnis der **Summe der Bruttogeschoßflächen** zur **Baugrundstücksgröße** verstanden.

**Dieses Verhältnis wird in der Geschoßflächenzahl, kurz „GFZ“ als Dichte, ausgedrückt.**

Die **Baugrundstücksgröße** wird **ausschließlich** über die gewidmeten Grundstücksfläche definiert.

Die **Summe der Bruttogeschoßfläche** ergibt sich aus allen Bruttogeschoßflächen über und unter Niveau  $\pm 0,00 = 466,19\text{m ü.A.}$  lt. Plandarstellung, von Außenwand zu Außenwand inklusive Loggien und mit allen innenliegenden Erschließungsflächen und Nebenräumen, unabhängig von deren Nutzung, jedoch ohne Balkone, Terrassen.

Definiert wird, dass die Bruttogeschoßfläche stets mit allen die Einheit oder die Einheiten umgebenden Wandkonstruktionen bis zu deren äußersten Ende, von Außenwand zu Außenwand gerechnet wird.



**Es wird keine Unterscheidung getroffen, ob ein Gebäudeteil über oder unter der Ursprungstopographie errichtet wird. Es werden alle dichterelevanten Gebäudeteile, ob ober – oder unterirdisch, in der Dichteberechnung als Bruttogeschossfläche summiert.**

Dies erfolgt deshalb, da immer Unschärfen bei der Berechnung entstehen, wenn das Gelände, wie auf diesem Grundstück vorhanden, so unregelmäßig ist, dass eine eindeutige nachvollziehbare Berechnung nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich wäre. Mit dieser Festlegung eine eindeutige Berechnung nachvollziehbar möglich. Es wäre zwar digital möglich, diese Ermittlung durchzuführen, es bleiben aber immer Unschärfen, welche zu Unsicherheiten führen würden.

Die bauliche Ausnutzung und Bebauungsstruktur des beplanten Grundstückes entspricht einer Bebauung, die sich im Übergang zwischen innerstädtischer Bebauung und allgemeiner Wohnbebauung in westlicher Richtung, inkl. öffentlicher Einrichtungen und Nutzungen, befindet.

Die Festlegung der Parameter erfolgt nach den Gesichtspunkten und Interessen von kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner, bzw. jenen Gesichtspunkten und Interessen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner dieses Grundstückes.

Es wird auf Grundlage der bereits vorgenommenen Teilbebauungspläne um das Grundstück - im Konkreten mit dem Teilbebauungsplan „Postplatz!“ mit einer GFZ von 3,0 im nördlichen Teil und einer GFZ von 2,8 im südlichen Teil des genannten Teilbebauungsplanes - über den nun vorliegenden Teilbebauungsplan mit einer **GFZ von 2,3** bis hin zum Teilbebauungsplan an der südwestlichen Hangkante des „Schiesstattweges“ mit einer GFZ von 1,8 eine entsprechende Reduktion der max. möglichen Ausnutzung des Grundstückes zwischen den genannten Teilbebauungsplänen „Postplatz!“ und „Schiesstattweg“ vorgenommen. Damit wird ein Angleichen der GFZ im Sinne eines maßstäblich angelegten Überganges von der innerstädtischen Bebauung in eine vorstädtische Bebauung in westlicher Richtung vorgenommen und in seiner Abstufung nachvollziehbar angelegt.

#### **Zu § 5 – Geschoßanzahl / Gebäudehöhe**

Aus Gründen der wertvollen innerstädtischen Flächen wird hier eine Verdichtung gemäß § 4 angestrebt. Die minimale und maximale Dichte und Höhenentwicklung ist ergänzend der Planbeilage zu entnehmen. Die Geschosshöhe von maximal 4,5 m wurde deshalb gewählt um einen, beispielsweise intensiv begrünten Dachaufbau oder andere höhenintensive Dachaufbauten bzw. Geschosse zu ermöglichen.

#### **Zu § 6 – Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

Im Sinne einer ressourcenschonenden Bebauung wird die Zufahrt über die bestehende Tiefgarage „Postplatz!“ geführt. Dies auch deshalb, da der östliche Schiesstattweg einerseits keine öffentliche Widmung aufweist und andererseits die Zufahrt über die Postriegelstraße mit der Einbahnregelung und Steilheit, bzw. dem zu engen Wenderadius, für eine Tiefgaragenzufahrt ungeeignet ist. Aus diesem Grund gibt es am Grundstück keinen Verlauf von Verkehrsflächen oberirdisch.

#### **Zu § 7 – Bauungsweise:**

Am Grundstück wird die offene bzw. halboffene Bauungsweise festgelegt, um angesichts der beengten Grundstücksverhältnisse eine möglichst optimale bauliche Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

### **Zu § 9 – Baulinien:**

Die Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

In diesem Fall wird an der Nordseite des Grundstückes, für die Definition einer städtischen Straßenrandbebauung, welche als Weiterführung des Projektes „Postplatz!“ räumlich zu sehen ist, die **Baulinie mit Anbaupflicht** nur für die oberen Geschosse, welche über dem im Planwerk definiertem Erdgeschoss situiert werden, gewählt, um in der Klagenfurter Straße eine entsprechende straßenbegleitende Baumaßnahme zu definieren und im Erdgeschoss die Baulinie ohne Anbaupflicht eine überdeckte, witterungsgeschützte Vorzone vor den Zugangstüren zulässt.

### **Zu § 11 – Flächen für den ruhenden Verkehr**

Es wird auf eine Wohnungsgrößenstaffelung für die Berechnung der PKW - Stellplätze, wie diese im textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt dargelegt wird, verzichtet, da im innerstädtischen Gebiet es als ausreichend erachtet wird, mit einem PKW – Stellplatz pro Wohnung das Auslangen zu finden, da der Planungsraum der Wohnungen über eine ausreichende fußläufige Verbindung zu allen öffentlichen Einrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln verfügt.

Die Definition des Nachweises der Anzahl der PKW - Stellplätze auf Eigengrund ermöglicht beispielsweise, dass alle erforderlichen Stellplätze lt. Punkt a) auch in unmittelbarer Nähe nachgewiesen werden dürfen, wobei die unmittelbare Nähe mit einer Wegentfernung in einem Radius vom Mittelpunkt des Baulandes des Teilbebauungsplanes im Ausmaß von 250m definiert wird. Der Nachweis der Stellplätze auf Fremdgrund ist spätestens mit Einreichplanabgabe zu erbringen, unabhängig ob es sich dabei um PKW-Stellplätze im Eigentum, in Pacht, oder in dauerhafter Anmietung handelt.

Angemerkt wird, dass die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage über die bestehende Tiefgarage „Postplatz!“ erfolgt. Die Tiefgarage „Postplatz!“ ist mit den Aus - und Einfahrten bereits auf eine solche Erweiterung ausgerichtet, und es bedarf keiner zusätzlichen baulichen Maßnahme für diesen Bereich. Im Übergangsbereich zwischen den beiden Tiefgaragen wird baulich die entsprechende Erweiterung im vorgesehenen Geschoss des Projektes „Postplatz!“ erfolgen.

### **Zu § 12 – Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen:**

Der Vorplatz des nördlichen Grundstücksbereiches wird beispielsweise mit einer Platane (B1 lt. Plan) inmitten der Rampen und Treppen bepflanzt. Im mittleren Grundstücksbereiches, nördlich des südlichsten Gebäudes (B2 lt. Plan), wird eine Baumgruppe nach Maßgabe der Gartengestaltung mit zumindest drei Bäumen gesetzt.

Im südlichen Grundstücksbereich werden Bäume in Ergänzung zum Bestand gesetzt (B3). Die Terrasse am Flachdach des südlichen Gebäudes wird als Fläche im Sinne vom „Urban Gardening“ mit Hochbeeten für die Bewohner ausgestaltet. Der „Grünflächenfaktor“ wie dieser beispielsweise in der Stadt Graz seit 2023 verbindlich ist, erreicht bei diesem Projekt eine Kennzahl von 0,65, was so viel wie eine rechnerische Begrünung oder Nichtversiegelung des gesamten Grundstückes von 65% bedeutet, da in dieser alle Flächen Bäume und Baumneupflanzungen berücksichtigt werden und sinngemäß mit dieser Kennzahl alle Vorgaben für das Stadtgebiet erfüllt werden, im Sinne einer maßvollen städtischen Verdichtung mit gleichzeitigem Erhalt von und schonendem Umgang mit vorhandenen Grünflächen.

Auf das gegenständliche Grundstück umgelegt bedeutet dies, dass im Stadtgebiet von Völkermarkt mit diesem Projekt im Sinne einer geordneten und moderaten Versiegelung mit einer entsprechenden Nachverdichtung und ressourcen- schonenden Bebauung eine geordnete Stadtentwicklung erfolgt. Siehe dazu Auszug aus den im Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021 nach

**7. Abschnitt**  
**Bebauungsplanung**  
**§ 47**  
**Genereller Bebauungsplan**

.....  
2. unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden, der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes, der räumlichen Verdichtung der Bebauung und der Energieeffizienz  
die allgemeinen Bedingungen für die Bebauung des Baulandes festzulegen. ....

definierten Textpassagen.

Die im Planwerk dargestellte Plandarstellung Lageplan C M 1:1000 beinhaltet eine mögliche Flächenverteilung von begrüntem und versiegeltem bzw. teilversiegeltem Flächen. Diese wurde bewusst als Möglichkeit definiert, und wird im Zuge des Einreichplangenehmigungsverfahrens abschließend definiert. Die Darstellungsform in der Plandarstellung wurde beispielhaft gewählt, um eine Aussage über eine mögliche Begrünung zu definieren. Aus diesem Grund wurden die in der Plandarstellung Lageplan A M1:200 definierte mögliche zu bebauende Fläche im Lageplan C strichliert über die Grünfläche in einen zeichnerischen Bezug gebracht.

**Zu § 17 – Äußere Farbgestaltung:**

In der Fortführung der Farbgestaltung des Projekts „Postplatzl“, welches sich östlich des zu bebauenden Grundstückes befindet und bereits errichtet wurde, soll die Farbgebung angeglichen daran eine gestalterische Einheit mit dem Nachbarprojekt bilden. Dazu der entsprechende Auszug aus dem im Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021 nach

**§ 48**  
**Teilbebauungsplan**

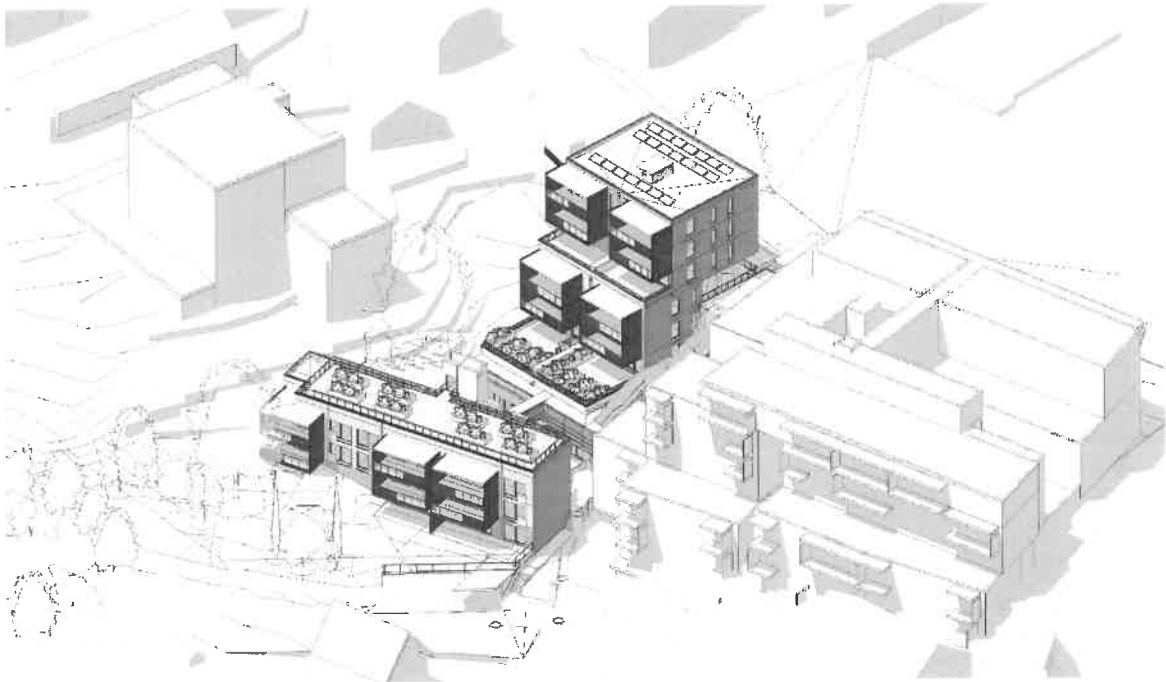
.....  
12. Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, .....

definierten Textpassagen.

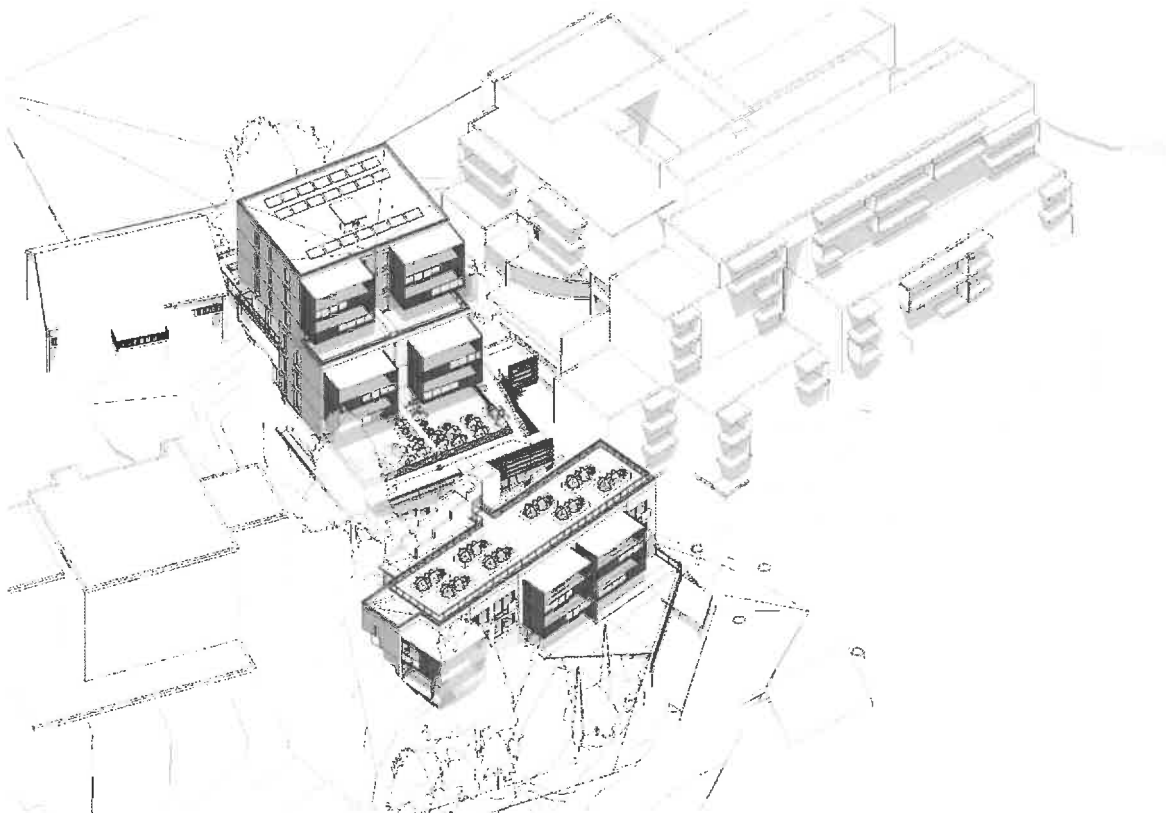
Dabei soll die Abstufung und Nuancierung der beiden Projekte verdeutlicht und damit die topographische Lage der verschiedenen Gebäudeteile in leichter Nuancierung hervorgehoben werden. Diese erfolgt über drei unterschiedliche Farbnuancen von beispielsweise der Firma Baunit mit Kratzputz 1,5mm Hellbeige / Baunit Life 0229, Mittelbeige / Baunit Life 0196, Dunkelbeige / Baunit Life 0384. Dies betrifft die Gebäudeteile, welche gedämmt sind und hinter welche beheizte Räume angeordnet sind. Unbeheizte Räume werden mit Betonoberflächen versehen, Verkleidungen für Geländer, Seitenelemente von Balkonen und Loggien, bzw. Einhausungen von Stiegen und Gängen im Bereich der Garage werden beispielsweise mit Funder Max-Platten 0657 NT SEPIA BROWN verkleidet. Alle Geländer werden mit anthrazitgrauer Farbe beschichtet. Die Fenster und Sonnenschutzelemente sind in der Farbe weiß definiert. Die angeführten Materialien sind beispielhaft angeführt, und es können auch andere Produkte welche die Farbnuancen treffen, und den angeführten Produkten ähnlich sind, verwendet werden.

# TEILBEBAUUNGSPLAN „Draublick“

Bilder des Entwurfes mit Farbgestaltung und architektonische Formulierung der Terrassen und Loggien:

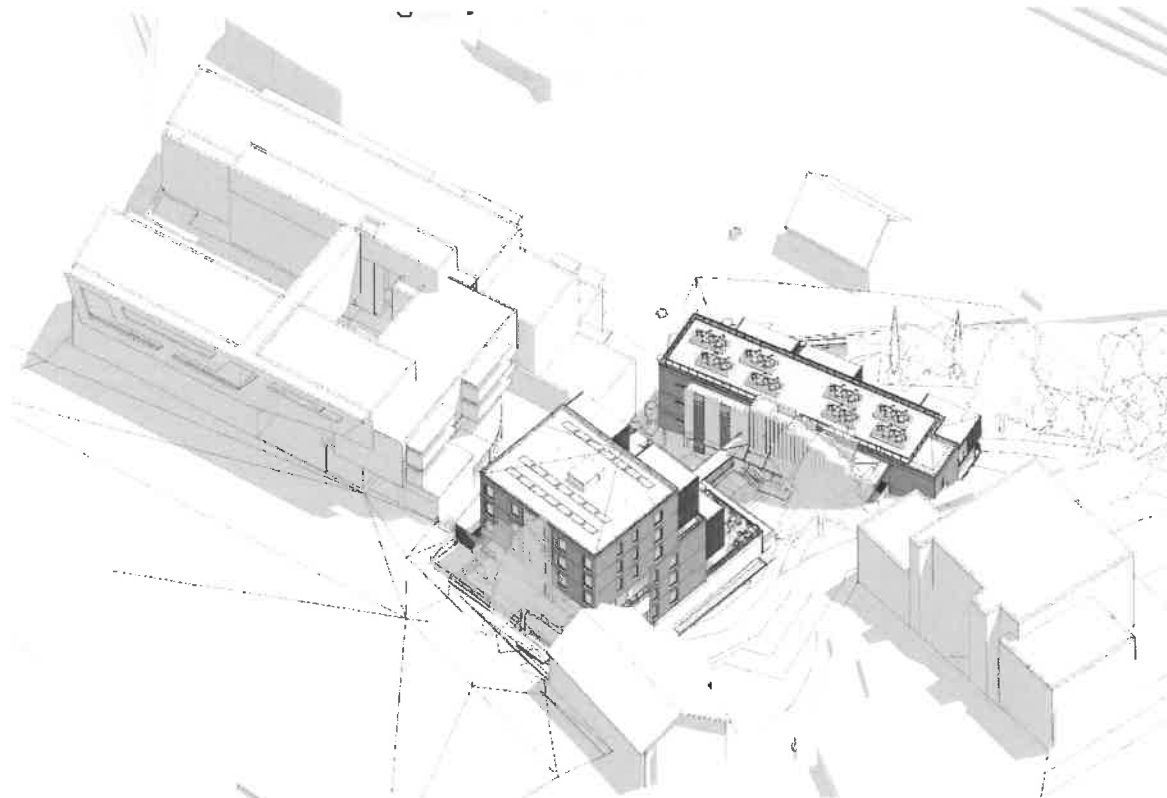


Axonometrie Südost



Axonometrie Südwest

## TEILBEBAUUNGSPLAN „Draublick“



Axonometrie Nordwest

### **Zu § 19 – Hochwasserabflussbereich**

Damit es zu keinen Schäden am Grundstück und im Bereich der Unterlieger kommen kann, wird der Hochwasserabflussbereich so gelegt, dass nach Errichtung der geplanten Anlage eine Verbesserung der Hochwasserabflusswasserströmung gegeben sein wird. Dies wird im Eintrittsbereich am Grundstück ca. in der Mitte an der Westseite des Grundstückes entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Form einer Rassenmulde mit einem Auffangschacht geordnet mit einer entsprechend groß dimensionierten Verrohrung über den südlichen Grundstücksbereich in den Weinbergbach abgeleitet. Dadurch wird eine Verbesserung der gesamten Hangwassersituation möglich.

Dazu gibt es eine wasserrechtliche Genehmigung vom 02.06.2023 mit der Zahl VK5-ALL-2765/2022 (008/2023) durch die Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt / Wasserrecht.

### **Zu § 20 – Teilbebauungsplan östliches Nachbargrundstück**

In diesem Bereich des Grundstückes wird durch Grundtausch eine bessere Ausnutzung des Grundstückes Nr. 478 erreicht. (die abgetauschten Flächen heben sich in deren Grundstücksflächengrößen auf, sodass die jeweilige Grundstücksfläche im Grundbuch die jeweils gleichen Flächen wie vor dem Abtausch aufweisen). Die Definition der Bebauungsmöglichkeit entlang der Grundgrenzen Alt auf einer Länge von 11,3m und 21,9m wird ungültig mangels Grundgrenze bzw. entlang der Grundgrenze Neu auf einer Länge von r 8,87m und r 24.06m neu lt. Planbeilage definiert und ersetzt sohin die im Teilbebauungsplan „Postplatzl“ definierte Anbaupflicht in diesem Bereich. Damit sind keine bereits bestehenden Gebäude in deren Nutzung eingeschränkt. Das Projekt „Postplatzl“ wird mit einem abgeänderten Teilbebauungsplan neu definiert.

	<p style="text-align: center;"><b>Dieses Dokument wurde amtssigniert!</b></p> <p style="text-align: center;">Informationen unter <a href="https://voelkermarkt.gv.at/amtssignatur">https://voelkermarkt.gv.at/amtssignatur</a></p>
<p><b>Hinweis:</b></p>	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.</p>

Signatur aufgebracht von Mag. Sandra Schoffenegger, 08.04.2024 14:03:09