villach

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

Verordnung

des Gemeinderates der Stadt Villach 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Villach (Textlicher Bebauungsplan) erlassen wird.

Zahl: 20/90/23

2014

Vorwort

Liebe Villacherinnen, liebe Villacher,

früher galt für Villach eine einfache Regel: Alle zweieinhalb bis drei Jahr stieg die Einwohnerzahl um rund 1000. Mittlerweile wächst unsere wunderbare Stadt jedes Jahr um 1000 Menschen! Dies zeigt, wie beliebt Villach als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt geworden ist – und welche Dynamik der Standort mittlerweile ausstrahlt.

Damit einher geht ein gestiegener Bedarf an erstklassiger Infrastruktur: Wohnraum, Kinderbetreuungsplätze, öffentliche Verkehrsmittel, Grünanlagen – um nur ein paar Beispiele anzuführen. Kluges Wachstum einer Stadt ist ein komplexes Unterfangen. Um jene hohen Qualitätsansprüche auch künftig zu gewährleisten, die Sie alle zu Recht an Villach stellen, braucht es verbindliche und zukunftsweisende Instrumente. Zu den wichtigsten gehört der sogenannte Textliche Bebauungsplan.

In Verbindung mit anderen Regularien gibt er gewissermaßen die Grundsätze vor, wie nachhaltiger Umgang mit unseren Bodenressourcen vereinbar bleibt mit den verständlichen Bedürfnissen einer wachsenden Stadt. Denn das sind unzweifelhaft die zwei großen Herausforderungen an moderne Stadtentwicklung: Als Wirtschaftsstandort gleichermaßen attraktiv zu bleiben wie als Lebensraum.

Foto © Theresa Pewal

Daran, liebe Villacherinnen und Villacher, arbeiten wir Tag für Tag.

Ihr Bürgermeister

Günther ALBEL

Zahl: **20/90/23**

villach

Textlicher Bebauungsplan 2014

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Stadt Villach 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.6.2023, Zahl: 20/90/23, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Villach (Textlicher Bebauungsplan) erlassen wird.

§ 1

Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für sämtliche im Stadtgebiet (§ 2 K-VStR 1998) von Villach gelegenen, im Flächenwidmungsplan (§ 13 K-ROG 2021) als Bauland (§ 15 K-ROG 2021) festgelegten Flächen.

(2) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne (§ 48 K-ROG 2021) erlassen sind.

§ 2

Mindestgröße von Baugrundstücken

(1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i.S. des § 7a Abs. 1 VermG) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.

(2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt im

Bauland	- Dorfgebiet - Wohngebiet - Kurgebiet - Geschäftsgebiet	gem. Baugebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet
a) bei offener Bauweise	500 m²	1000 m²
b) bei halboffener BW	350 m²	850 m²
c) bei geschlossener BW	250 m²	750 m²

(3) Die gemäß Abs. 2 festgelegten Mindestgrundstücksgrößen können unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite und –tiefe, eine Bebauung unter Einhaltung der, die Abstandsflächen betreffenden, Bestimmungen der §§ 4 bis 10 K-BV möglich ist und Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden.

(4) a) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksflächen zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind.

b) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben dienen und im Zuge des Bauvorhabens die Grundstücksgrenzen überbaut werden. Dies gilt unabhängig von der Mindestgröße eines Baugrundstückes gemäß Abs. 2.

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes (gemäß § 2 Abs. 4) wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt.

Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summen der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

(2) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien, Terrassen, Stellplatzflächen oder Flächen, die von mindestens 4 Umfassungsflächen umschlossen sind, sind in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. Oberirdische Lichthöfe und oberirdische Lichtschächte sind einzurechnen.

a) Keller-, Unter- und Tiefgeschoße, sowie sonstige unterirdische Bauteile, sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Rohdeckenoberkante mehr als

1,0 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.

b) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt. Bei Wohn- und Geschäftshäusern, die vor dem 1. Juni 2014 baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoß ohne GFZ-Anrechnung ausgebaut werden, sofern die umhüllende Dachhaut nicht wesentlich verändert wird und Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

c) In die GFZ einzurechnen sind:

1. Garagen;
2. Nebengebäude;
3. Wintergärten;
4. Laubengänge;
5. überdachte Hauszugänge (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion);
6. Flugdächer und Carports, welche auf 2 Seiten ganz oder teilweise geschlossen sind;
7. außenliegende Vertikalerschließungen;
8. überbaute Flächen, welche als KFZ-Abstellflächen genutzt werden.

d) In die GFZ nicht einzurechnen sind:

1. Vollwärmeschutz, der an ein bestehendes Objekt angebracht wird bzw. angebracht werden soll, welches vor dem 1. Juni 2014 genehmigt wurde;
2. 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;
3. Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten und –abfahrten;
4. Überdachungen bzw. Einhausungen von Müllsammel- und Fahrradabstellplätzen;
5. Balkon- und Terrassenüberdachungen;
6. nicht raumbildende, auskragende Eingangsüberdachungen und Vordächer;
7. Außen- oder teilweise außenliegende Aufzüge, welche nachträglich errichtet werden;
8. Flugdächer und Carports mit 3 gänzlich offenen Seiten;
9. Flugdächer und Carports bei Ein- oder Zweifamilienhäusern mit einer Grundfläche bis 35 m² und einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m), die mindestens 2 gänzlich offene Seiten aufweisen, auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden.

(3) Auf Baugrundstücken dürfen nachstehende Werte nicht überschritten werden:

Geschoßflächenzahl

Bauland	- Dorfgebiet - Wohngebiet - Kurgebiet	Geschäftsgebiet	gem. Baugebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet
a) offene Bauweise	max. 0,6	max. 0,8	max. 0,8
b) halboffene BW	max. 0,7	max. 0,9	max. 1,0
c) geschlossene BW	max. 0,8	max. 1,0	max. 1,2

(4) a) Bei Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche mit mehr als 1.600 m², die als planerische oder organisatorische oder Bebauungseinheit gelten, inklusive allfälliger Bestandsbauten oder bei Bauvorhaben mit insgesamt mehr als 16 Wohn- und/oder Büro- und/oder Geschäftseinheiten ist die Anhebung der in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte für Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kurgebiet bei offener oder halboffener Bauweise auf eine GFZ von max. 0,8 möglich, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird.

b) Für Bauvorhaben nach Abs. 4 lit. a, welche im ländlich geprägten Gebiet (Zone 2 des Zonenplanes [Anhang 1]) geplant sind, ist eine Anhebung der in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte für im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kurgebiet gelegenen Baugrundstücke bei offener oder halboffener Bauweise auf eine GFZ von max. 0,8 zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

(5) Werden auf einem Baugrundstück die gemäß Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte durch die bereits vorhandene Bebauung überschritten, sind geplante neue Bauvorhaben, im Ausmaß der bereits vorhandenen GFZ-Werte zulässig, soweit hierdurch Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

(6) Bei Bestandserweiterungen von Wohn- und Geschäftshäusern, die vor dem 1. Juni 2014 genehmigt wurden, können die in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte im urban geprägten Gebiet (Zone 1 des Zonenplanes [Anhang 1]) überschritten werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes dem nicht entgegenstehen.

Eine solche Überschreitung ist nur dann zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung der festgelegten maximalen GFZ-Werte aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

(7) Werden Wintergärten bis 25 m² Grundfläche und 4,0 m Höhe je Wohneinheit nach Fertigstellung des Bauvorhabens errichtet, können die in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte überschritten werden.

(8) Bei nachträglicher Abtretung von Flächen ins öffentliche Gut wird bei Bestandsobjekten und bereits genehmigten Bauvorhaben die Abtretungsfläche für die Berechnung der maximal zulässigen GFZ miteinbezogen.

(9) Für die im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Einkaufszentren der Kategorien I und II werden die Verkaufsflächen im Anhang 2 bzw. in den jeweiligen Teilbebauungsplänen festgelegt.

§ 4

Bebauungsweise

(1) Die Bebauung hat nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen.

(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.

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 diese aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird.

c) Geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.

Geschlossen kann gebaut werden, wenn:

1. übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude oder Gebäudeteile, an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden sollen. 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 diese aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird

   oder

2. an mindestens zwei Baugrundstücksgrenzen, bereits unmittelbar angebaute Gebäude oder Gebäudeteile bestehen, wobei die durchschnittliche Geschoßanzahl der bestehenden Gebäude oder Gebäudeteile zu ermitteln ist. Die durchschnittliche Geschoßanzahl kann auf das nächste Vollgeschoß erhöht oder herabgesetzt werden, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird. Der so ermittelte Wert ergibt die ausnutzbare Geschoßanzahl des anzubauenden Objektes bzw. der anzubauenden Objekte.

d) Für Bestandsbauten, welche im Zeitpunkt ihrer Bewilligung als halboffen oder geschlossen qualifiziert wurden, bleibt diese Qualifikation der Bebauungsweise aufrecht.

(3) Mehrere Grundstücke gelten für die Festlegung der Bebauungsweise als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben dienen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

(4) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. a bis d K-BV (u.a. bauliche Anlagen, die an keiner Stelle mehr als 1,50 m hoch sind, Einzelgaragen, Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. bis zu einer Ausladung von 1,30 m uvm.) und des § 6 Abs. 7 und 8 außer Betracht.

§ 5

Geschoßanzahl und Bauhöhe

(1) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer Höhe von maximal 4,00 Metern zugrunde gelegt.

Die Geschoßanzahl ist die Summe aller Geschoße und darf nachstehende Werte nicht übersteigen bei:

a) Gebäude im Bauland-Dorfgebiet bis maximal 2 ½ Geschoße, in den übrigen Bereichen bis maximal 4 ½ Geschoße;

b) Gebäude, die gemäß Anhang 1 im ländlich geprägten Gebiet (Zone 2 des Zonenplanes [Anhang 1]) liegen, bis maximal 2 ½ Geschoße.

(2) Weisen die Bebauungen der an das Baugrundstück anrainenden bebauten Baugrundstücke bereits höhere als im Abs. 1 festgelegte Geschoßanzahlen auf, so ist die Anhebung der zulässigen Geschoßanzahl bis auf den Mittelwert der Geschoßanzahl der anrainenden, bebauten Baugrundstücke zulässig, wobei auf Halbgeschoße nach unten zu runden ist.

Für die gemäß Anhang 1 als ländlich geprägtes Gebiet (Zone 2 des Zonenplanes [Anhang 1]) ausgewiesenen Gebiete ist eine Anhebung nur dann zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

(3) Eine Erhöhung der in Abs. 1 festgelegten Geschoßanzahl ist zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Erhöhung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

(4) Weisen die Bebauungen der an das Baugrundstück anrainenden bebauten Baugrundstücke niedrigere als in Abs. 1 festgelegte Geschoßanzahlen auf, so ist die zulässige Geschoßanzahl bis auf den Mittelwert der Geschoßanzahl der anrainenden bebauten Baugrundstücke herabzusetzen, wobei auf Halbgeschoße nach oben zu runden ist.

Diese Herabsetzung hat jedenfalls zu unterbleiben, wenn die Ortsbildpflegekommission die Ausnutzung der in Abs. 1 als zulässig festgelegten Werte aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

(5) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die

a) mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen;

b) bei einer Bebauung in Hanglagen talseitig mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.

Ebenso auf die Geschoßanzahl anzurechnen ist, wenn durch die Gestaltung des projektierten Geländes z.B. durch Steinschlichtungen, bewehrte Erde oder generell durch Anschüttungen, die nicht dem natürlichen Geländeverlauf entsprechen, die optische Wirkung eines Geschoßes entsteht. Hierbei darf der maximale Böschungswinkel des projektierten Geländes innerhalb des Bereiches der Abstandsflächen im Sinne des § 5 K-BV die Neigung von 20° bzw. 36,397 % nicht überschreiten.

Von der Anrechnung auf die Geschoßanzahl sind Hauseingänge und Garageneinfahrten ausgenommen, sofern durch deren Dimension und Gestaltung die optische Wirkung eines Geschoßes nicht erzielt wird und Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

(6) Bei einer Bebauung in Hanglagen sind:

a) versetzte und oberirdisch zusammengebaute Baukörper in der Geschoßanzahl talseitig gesamt zu addieren;

b) versetzte und oberirdisch nicht zusammengebaute Baukörper (Abstand i.S. des § 7 Abs. 1 letzter Satz K-BV) als Einzelgebäude zu werten.

(7) a) Als ½-Geschoß gilt ein (Dach)-Geschoß wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, kleiner oder gleich 0,8 m und die nutzbare Geschoßfläche gemäß § 3 Abs. 2 lit. b kleiner als 75% der darunterliegenden Bruttogeschoßfläche ist.

Steildächer, welche sich hinsichtlich ihrer Kniestockhöhe auf konstruktiv-geometrische Notwendigkeiten beschränken, sind nur dann als ½-Geschoß zu werten, wenn sie ausbaufähig bzw. ausgebaut sind.

Als ausbaufähig im Sinne dieser Bestimmung gilt ein Vorhaben dann, wenn dieses eine Mindestraumgröße von 10 m² aufweist. Die lichte Raumhöhe hat mindestens 2,50 m zu betragen. Bei den Räumlichkeiten muss diese Mindestraumhöhe zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,50 m unberücksichtigt bleiben.

b) Als ½-Geschoß gelten Geschoße auf Flachdächern, wenn sie allseits von den darunterliegenden, konditionierten Gebäudeaußenkanten mindestens 2,0 m zurückversetzt errichtet werden.

Ohne Geschoßrelevanz sind Vordächer bis zu einer Ausladung von 1,30 m, technische Aufbauten und Vertikalerschließungen.

c) Jede, innerhalb einer Steildachkonstruktion geschaffene, zusätzliche Ebene eines Dachgeschoßes ist dann als weiteres Halbgeschoß zu werten, wenn diese eine Mindestraumgröße von 10 m² aufweist. Die lichte Raumhöhe hat mindestens 2,50 m zu betragen. Bei den Räumlichkeiten muss diese Mindestraumhöhe zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,50 m unberücksichtigt bleiben.

(8) Anlagen zur Anbringung von Werbematerial (wie z.B. Werbepylone) dürfen ab einer Höhe von 6,0 m nur auf Bauland - Geschäftsgebiet, Gemischtes Baugebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet und Sondergebiet, sowie im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem beworbenen Objekt bzw. den beworbenen Objekten errichtet werden. Die maximale Gesamthöhe der Anlage darf eine Höhe von 12,0 m, gemessen ab dem projektierten Gelände, nicht überschreiten.

Es sind nur Anlagen zur Anbringung von Werbematerial auf maximal zwei Seiten zulässig.

Die Gesamtfläche der jeweiligen Anlage zur Anbringung von Werbematerial muss in einem angemessenen Verhältnis zur Bruttogesamtgeschoßfläche des beworbenen Objektes bzw. der beworbenen Objekte stehen und darf die maximale Größe von 12 m² je Seite bei Einzelpylonen und 24 m² je Seite bei Sammelpylonen, bei einer maximalen Breite von 5,0 m, nicht überschreiten.

§ 6

Baulinien

(1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

(2) Sofern nicht durch das Bundesstraßengesetz 1971 – BStG 1971 oder das Kärntner Straßengesetz - K-StrG 2017 oder durch die folgenden Abs. 3 bis 9 andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, verläuft die Baulinie entlang öffentlicher Straßen in einem Abstand von mindestens 3,0 m parallel zur Baugrundstücksgrenze.

(3) Bei Nebengebäuden und Garagen mit einer parallel zur Straße gelegenen Einfahrt mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe von max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) darf die Baulinie bis auf 2,0 m an die Baugrundstücksgrenze herangerückt werden.

(4) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Baugrundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5,0 m, gemessen in der zum Garagentor normal liegenden Garagentorachse, gegeben sein.

(5) Bei Flugdachkonstruktionen wie z.B. Carports, überdeckten Zugängen, Wetterdächern, Pergolen udgl. ist ein Mindestabstand von 1,0 m von der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze einzuhalten. Hinsichtlich der Bauhöhe gilt Abs. 3 sinngemäß.

(6) a) Von den gemäß Abs. 2 bis 5 festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Gebäude oder bauliche Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Ortsbildes oder des Verkehrs nicht entgegenstehen.

b) Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände gelten nicht als bauliche Anlagen im Sinne des Abs. 6 lit. a.

(7) Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) dürfen alleinstehend oder als mehreren Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,0 m, gemessen Dachkonstruktion außen/außen, in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

Konsensgemäß errichtete Bestandsbauten in einem Abstand kleiner als 3,0 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.

(8) a) Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände dürfen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze bzw. der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

b) Stützwände dürfen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze bzw. der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze errichtet werden. Erforderliche Absturzsicherungen müssen transparent ausgeführt werden und dürfen maximal 1,5 m hoch sein.

c) Auf Bauland Geschäftsgebiet, Gemischtes Baugebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet und Sondergebiete sind Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze bzw. der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze zulässig.

(9) Weist eine bestehende Straße nicht die Mindestbreite im Sinne des § 7 Abs. 1 auf, kann bei Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwänden ein Abstand bis zu 1,0 m von der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze vorgeschrieben werden, wenn es Interessen des Verkehrs erfordern.

(10) Geschlossene Vorbauten wie Erker, Blumenfenster, Loggien etc., die nicht länger als ein Drittel jener Gebäudefront sind, an der sie errichtet werden, dürfen die straßenseitige Baulinie um maximal 0,80 m überragen, sofern nicht andere gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

§ 7

Ausmaß von Verkehrsflächen

(1) Das Mindestausmaß und die mögliche Anordnung der Verkehrsflächen für die jeweilige Straßenkategorie sind in der Anlage 3 festgelegt.

(2) Bei Erschließungsstraßen für Bauprojekte (Fahrbahn-Mindestbreite 5,0 m, bei Erfordernis bis 6,0 m, jeweils mit Spitzgraben) und Stichstraßen für Bauprojekte (Mindestbreite 5,0 m, bei Erfordernis 6,0 m, jeweils mit Wendeplatz) können die in der Anlage 3 festgelegten Mindestbreiten, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, unterschritten werden, wenn Interessen des Verkehrs nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(3) Wenn auf Grund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgt, sind die jeweils erforderlichen Böschungsbreiten der Straßenbreite gemäß Anlage 3 hinzuzurechnen.

4) a) Wird durch ein Bauvorhaben nach § 6 lit. a bis c K-BO 1996 die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge begründet und liegt das Vorhaben im engeren Schutzbereich gemäß § 2 der Ortsbildschutzverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 17. März 1989 ist ein Stellplatznachweis in einer Entfernung von bis zu 250 m, gemessen vom Zonenrand, zulässig.

b) Für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gilt der Berechnungsschlüssel nach Anhang 4 in Verbindung mit der K-BO 1996, den K-BV, dem Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz - K-PStG sowie der Ausgleichsabgabenverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 30. November 2001.

c) Die gemäß den oben genannten Berechnungsgrundlagen nachzuweisenden Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu errichten. Bildet ein Projekt eine planerische und betriebsorganisatorische Einheit, so können diese Stellplätze

auf einem weiteren Grundstück neu hergestellt werden, das vom Baugrundstück in einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze, liegt. Weist das Baugrundstück die Widmung „Bauland-Gewerbegebiet“ bzw. „Bauland-Industriegebiet“ auf, so kann diese Entfernung bis zu 250 m betragen. Die gemäß § 39 Abs. 5 K-BV notwendigen Stellplätze für Personen mit Behinderungen sind jedenfalls auf dem Baugrundstück herzustellen. Hinsichtlich der Anordnung und Erreichbarkeit der Stellplätze für Personen mit Behinderungen ist auf § 39 Abs. 6 K-BV Bedacht zu nehmen.

d) Wird ein Gebäude oder ein Gebäudeteil in der im § 39 Abs. 1 lit. a bis h K-BV angeführten Weise verwendet, ist zusätzlich jedenfalls 1 behindertengerechter Stellplatz nachzuweisen.

   Hiervon bleiben die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 und 6 K-BV über die Anzahl, Anordnung und Erreichbarkeit von Stellplätze für Personen mit Behinderungen unberührt.

e) Werden in einem Gebäude Teile in unterschiedlicher Weise verwendet und schließt sich deren zeitliche Benützung (beispielweise jeweils nur Tag oder Nacht) gegenseitig aus, hat die Bemessung der insgesamt nachzuweisenden Stellplätze nach jenen Verwendungen zu erfolgen, die gleichzeitig eine größere Anzahl von Stellplätzen erfordern (sog. „Gleichzeitigkeitsfaktor“). Dies gilt auch für mehrere Gebäude auf demselben oder verschiedenen Grundstücken, sofern diese eine bauliche oder planerische oder betriebsorganisatorische Einheit bilden.

f) Sind in einem Gebäude verschiedene Nutzungen vorgesehen, so sind die Stellplätze für jede Nutzungsart gesondert zu berechnen, jeweils aufzurunden und dann erst zu addieren.

g) Für Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche von mehr als 1.000 m², die als planerische oder organisatorische oder Bebauungseinheit gelten inkl. allfälliger Bestandsbauten und die insgesamt mehr als 12 Wohnungen und/oder mehr als 12 Büroarbeitsplätze und/oder mehr als 12 Geschäftseinheiten aufweisen ist für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der Stellplätze eine Tiefgarage oder eine Hochgarage, die mit einer Sammeleinfahrt und -ausfahrt ausgeführt werden muss, vorzusehen.

h) Für Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte (Großgeschäfte), Shoppingcenters uä., in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden, ist, unabhängig von der Anzahl der Geschäftseinheiten, ab einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von mehr als 200 m^2 für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze eine Tiefgarage oder eine Hochgarage vorzusehen, die mit einer Sammeleinfahrt und -ausfahrt ausgeführt werden muss.

i) Für Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels – ausgenommen Baumschulen und Gärtnereien sowie Verkaufslokale (Verkaufsflächen), in denen im räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte ausschließlich die erzeugten Produkte angeboten werden – wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte, Shoppingcenters uä., die in ihrem Warenangebot keine Lebensmittel führen, ist, unabhängig von der Anzahl der Geschäftseinheiten, ab einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von mehr als 600 m^2 für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze eine Tiefgarage oder eine Hochgarage vorzusehen, die mit einer Sammeleinfahrt und -ausfahrt ausgeführt werden muss.

j) Wird diese Mindestanzahl an Stellplätzen in einer Tief- oder Hochgarage (Abs. 4 lit. g bis lit. i) erreicht, dürfen oberirdisch (im Freien) max. 10% der Gesamtstellplatzanzahl, zu den insgesamt für das Bauprojekt erforderlichen Stellplätzen, zusätzlich errichtet werden.

k) Von den Bestimmungen des Abs. 4 lit. g bis lit. j ausgenommen sind:

1. Ein- und Zweifamilienwohnhaus-Anlagen i.S. von Reihenhäuser;
2. Wohnheime;
3. Internate;
4. Schulen udgl.;
5. Bauvorhaben innerhalb des Stadtkerngebietes im Sinne des § 31 K-ROG.

§ 8

Geländeveränderungen

Entgegen § 50 Abs. 1 lit. d Z 5 K-BO 1996 sind Anschüttungen oder Abgrabungen des Niveaus von im Bauland gelegenen Grundstücken verlaufend von den angrenzenden Nachbargrundstücken bis auf die Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Straßenrandes zulässig, wenn über diese Niveauveränderung Geländeprofildarstellungen erstellt werden, welche das Urgelände und das projektierte Gelände und deren Höhenlage, bezogen auf die absolute Höhe und auf einen angegebenen Fixpunkt, wiedergeben. Die Geländeprofildarstellungen müssen das Ausmaß der Niveauveränderung umfassend und nachvollziehbar darstellen.

Diese Geländeprofildarstellungen sind der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen.

Unbeschadet dieser Bestimmungen sind in einem nachfolgenden Bauverfahren die Regelungen des § 8 Abs. 2 K-BV betreffend die Vergrößerung der Tiefe von Abstandsflächen zu berücksichtigen.

§ 9

Grünflächen

(1) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze und Grünstreifen unter 2,0 m Breite und einer Fläche von weniger als 4,0 m² sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen. Kinderspielplätze können bei der Berechnung der Grünflächen angerechnet werden.

Je 8 angefangener oberirdischer PKW-Stellplätze ist ein neu gepflanzter Baum vorzusehen. Der Stammumfang (Pflanzumfang) muss eine Mindestgröße von 18 - 20 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, aufweisen, wobei es sich um Hochstämme handeln muss.

(2) Das Mindestausmaß von Grünflächen wird entsprechend der Flächenwidmungskategorie wie folgt festgelegt:

Bauland-Wohngebiet:	30 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Kurgebiet:	30 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Dorfgebiet:	30 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Geschäftsgebiet:	25 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Sondergebiet:	25 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-gemischtes Baugebiet:	25 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Gewerbegebiet:	20 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Industriegebiet:	15 % der Fläche des Baugrundstückes

Mindestens die Hälfte der erforderlichen Grünflächen muss aus begrünten Freiflächen - gewachsener Boden bestehen.

(3) Dieses Mindestausmaß an Grünflächen ist mit den folgenden Faktoren nachzuweisen:

Multiplikationsfaktor	**Art der Fläche in m²**
1,0	begrünte Freifläche - gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung);

0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung);
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.

(4) Pro neu gepflanztem Baum (Stammumfang / Pflanzumfang mindestens 18 - 20 cm, in 1,0 m Höhe gemessen) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m² angerechnet werden.

(5) Pro Bestandsbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, können dem Grünflächenanteil zusätzlich 20 m² angerechnet werden.

(6) Als Mindestausmaß für erforderliche Grünflächen bei Zubauten und Neubauten im Zusammenhang mit einem vorhandenen Baubestand ist mindestens 25% der zugebauten Fläche (BGF), maximal das geforderte Mindestausmaß, vorzusehen. Das vorhandene Ausmaß an Grünflächen muss in jedem Fall erhalten bleiben.

Das Mindestausmaß an erforderlichen Grünflächen bzw. das vorhandene Ausmaß an Grünflächen kann verringert werden, wenn das Vorhaben, obwohl es der Größe und Form des Grundstückes angepasst ist, ohne diese Verringerung im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung nicht errichtet werden könnte. Diese Verringerung ist überdies nur dann zulässig, wenn Interessen des Ortsbildschutzes dem nicht entgegenstehen und die die Ortsbildpflegekommission diese Verringerung positiv beurteilt.

(7) Ausgenommen von den Vorgaben des Abs. 1 bis Abs. 6 sind Bauvorhaben im engeren Schutzbereich gemäß § 2 der Ortsbildschutzverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 17. März 1989.

§ 10

Verweise

(1) Soweit in dieser Verordnung auf andere Verordnungen des Gemeinderates der Stadt Villach verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Verweise in dieser Verordnung auf Bundes- oder Landesgesetze sind als Verweise auf die nachstehend angeführte Fassung zu verstehen:

a) Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021
b) Villacher Stadtrecht 1998, LGBl. Nr. 69/1998, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 104/22
c) Vermessungsgesetz – VermG, BGBl. Nr. 306/1968, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes I Nr. 116/2022
d) Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr.77/2022
e) Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 – K-WBFG 2017, LGBl. Nr. 68/2017, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr.115/2022
f) Bundesstraßengesetz 1971, BGBl. Nr. 286/1971, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 123/2022
g) Kärntner Straßengesetz 2017 – K-StrG 2017, LGBl. Nr. 8/2017, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl.Nr. 36/2022
h) Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996, LGBl. Nr. 62/1996 zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 77/2022
i) Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz – K-PStG, LGBl. Nr. 55/1996 zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 29/2020

§ 11
Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt mit 1. Juni 2014 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 23. Mai 2007, Zahl: 20/90/07, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Villach erlassen wurde, außer Kraft.

Übergangsrecht

Mit Inkrafttreten der Verordnung des Gemeinderates vom 28. Juni 2023 wurde folgende Übergangsbestimmung getroffen:

Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Bestimmungen fortzuführen.

villach

Stadtplanung

ZONENPLAN

ANHANG 1

2

1

1 urban geprägtes Gebiet

2 ländlich geprägtes Gebiet
Beurteilungsbereich nach §3(4b), §3(6), §5(1b)
und §5(2-4) für die Ortsbildpflegekommission

Anhang 2

In Entsprechung des § 32 Abs. 2 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, werden für Grundstücke, mit Ausnahme jener, deren zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche in grafischen Teilbebauungsplänen verordnet sind, die zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsflächen wie folgt festgelegt:

EKZ 1

1. Grundstück 764/2, KG Villach mit 2.500 m² (EKZ 1 - Großhandel) - (Hausmann)

2. Grundstücke 175/25, 175/28, KG Völkendorf mit 3.500 m² (EKZ 1 - Großhandel) - (Wedl & Dick)

3. Grundstücke 1610/2 teilweise, 1610/6 teilweise, 1612/1 teilweise, KG St. Martin mit 6.000 m² (VEZ - Merkur)

4. Grundstück 733/4, KG Villach mit 5.000 m² (Raiffeisen)

EKZ 2

1. Grundstücke 320/124, 320/17, KG Perau mit 4.500 m² (Obi)

2. Grundstücke 870/2, 870/5, 870/6, KG Villach mit 11.000 m² (ehemals Büttinghaus)

3. Grundstück 155/3, KG Perau mit 1.400 m² (Holz Graf)

4. Grundstück 226/4, KG Völkendorf mit 3.200 m² (Toys „R“ us)

5. Grundstücke 432, 473/2, 473/3, KG Gratschach mit 3.200 m² (Schlick)

6. Grundstück 159, KG Perau mit 1.000 m² (ehemals RENO)

7. Grundstücke .306, 246/2, 246/10 teilweise, 246/11, KG Völkendorf mit 3.000 m² (ehemals F.R.C.)

8. Grundstücke 1610/5, KG St. Martin mit 800 m² (ehemals Elektro Schneider)

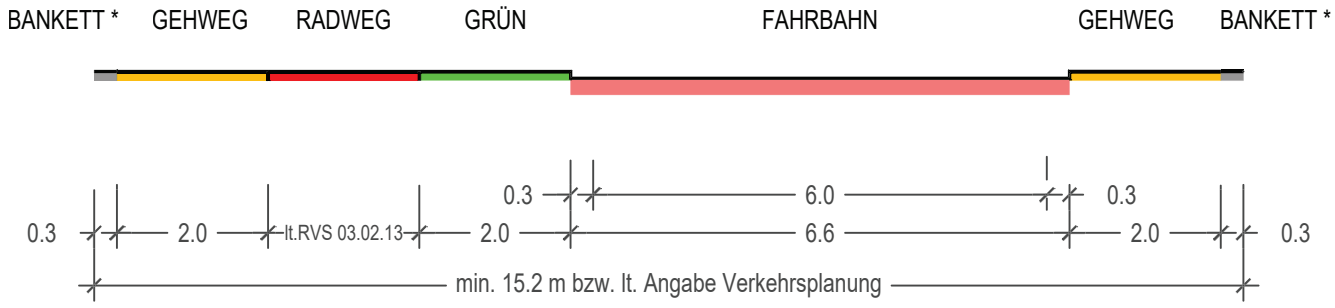
ANHANG 3

BEISPIELE FÜR STRASSENPROFILE

im Sinne der RVS 03.01.12, in der geltenden Fassung

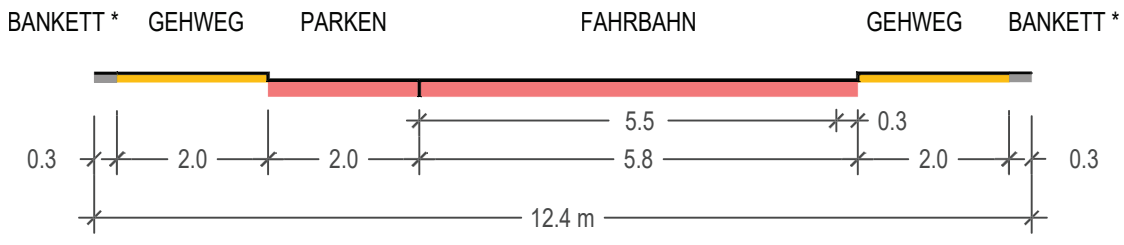
zu § 7 - Verkehrsflächen

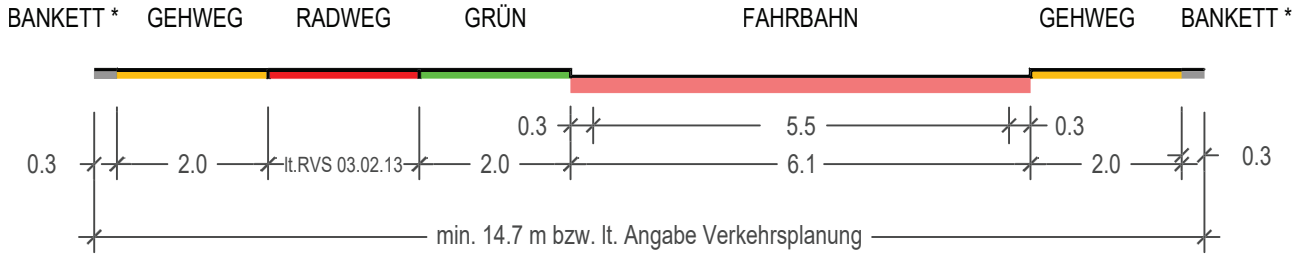
a) Hauptstraße



* nach Erfordernis

b) Sammelstraße





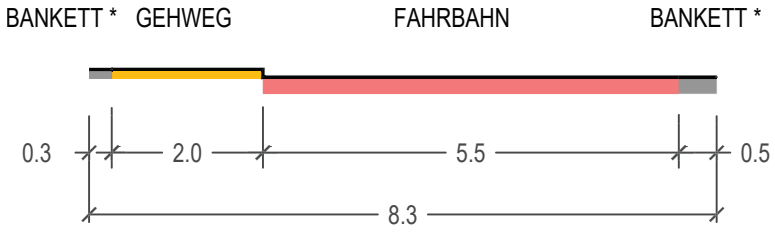
* nach Erfordernis

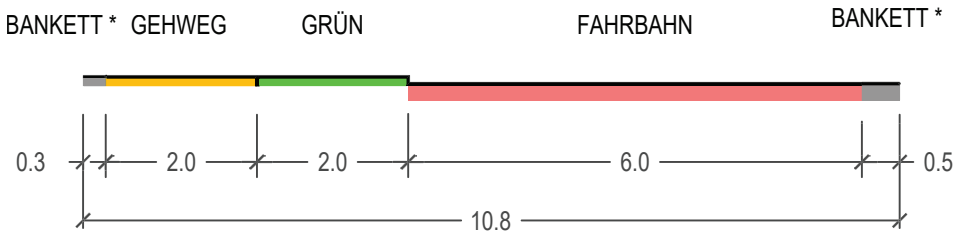
ANHANG 3

BEISPIELE FÜR STRASSENPROFILE

im Sinne der RVS 03.01.12, in der geltenden Fassung

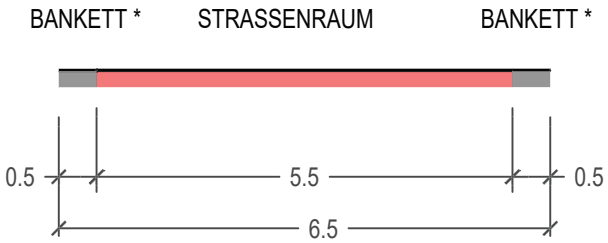
c) Anliegerstraße

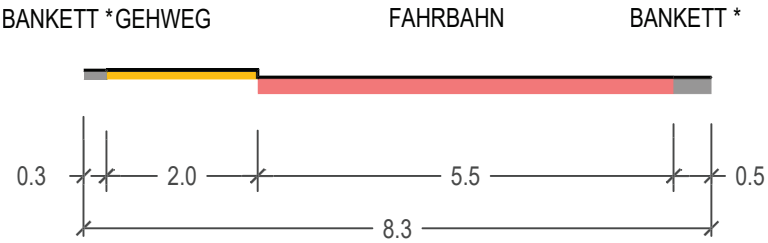




* nach Erfordernis

d) Stichstraße



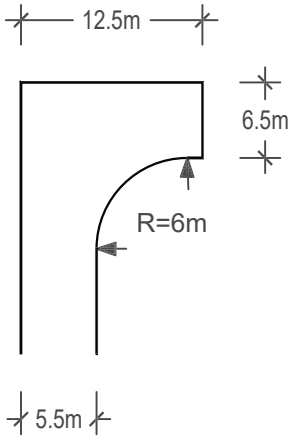


* nach Erfordernis

Mindestgröße der Wendeplätze

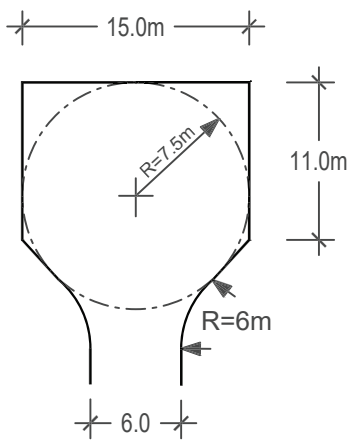
asymmetrischer Wendehammer für PKW

für 3-5 aufzuschließende Baugrundstücke



symmetrischer Wendehammer für 10.0m LKW mit Wendekreis für PKW

ab 6 aufzuschließende Baugrundstücke



Stand: 2023 - 2TVV

Anhang 4

Berechnungsschlüssel für erforderliche Stellplätze
(in Verbindung mit der K-BO 1996, den K-BV, dem K-PStG sowie der Ausgleichsabgabenverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach)

Wohnbauten	
Ein- und Zweifamilienhaus	1 pro angefangene 80 m² Wohnnutzfläche je Wohnung; aufgerundet auf die nächste ganze Zahl Besucherparkplätze 10 % der Gesamtstellplatzvorschreibung aufgerundet auf die nächste ganze Zahl
Mehrfamilienhaus	1 pro angefangene 65 m² Wohnnutzfläche je Wohnung; aufgerundet auf die nächste ganze Zahl Besucherparkplätze 10 % der Gesamtstellplatzvorschreibung aufgerundet auf die nächste ganze Zahl
Heime (Studenten/Angestellte)	Berechnung gemäß RVS 03.07.11 in der geltenden Fassung
Altenheime	Berechnung gemäß RVS 03.07.11 in der geltenden Fassung
Industrie- und Gewerbebetriebe	
Personal	0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 12 m² Nfl.)
Besucher	0,1 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 12 m² Nfl.)
Lagerhallen	1 pro 500 m² Hallenfläche

Dienstleistungsbetriebe	
Personal	0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 30m² BGFl.)
Besucher	0,2 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 30m² BGFl.)
Ordinationen	
Personal	0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 20 m² Nfl.)
Besucher	1,0 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 20 m² Nfl.)
Verkaufsgeschäfte	
Personal	1 pro 0,8 Arbeitsplatz (1 AP entspricht 32 m² Verkaufsfläche)
Kunden	1 pro 40 m² Verkaufsfläche
Gastbetriebe	
Gastgewerbebetriebe	
(Restaurant, Cafe, Bar, udgl.)	1 pro 6 m² Nfl. oder 3 Verabreichungsplätze
Beherbergungsbetriebe	
(Hotel, Gasthof, Pension, udgl.)	1 pro Gästezimmer zusätzlich für Personal 1 pro 5 Gästezimmer
Motel, Jugendherbergen	1 pro 5 Betten
Veranstaltungsstätten	
Theater, Konzertsaal, Kino	1 pro 4 Sitzplätze
Versammlungssaal	1 pro 5 m² Nfl. mind. jedoch 1 pro 4 Besucher
Diskotheken	1 pro 2 m² Tanzfläche, mind. jedoch 1 pro 2 Sitzplätze

Öffentliche Bauten

Kindergärten/Horte	4 pro Gruppenraum bzw. 0,8 pro Arbeitnehmer, Besucherparkplätze 1 pro Gruppenraum
Schule (primar/sekundar) -	0,8 Arbeitnehmer, Besucherparkplätze 0,2 pro Klasse
höhere Schulen	wie Grundschule, zusätzlich 0,5 pro Klasse
Universität/Hochschule	0,5 pro Arbeitnehmer und 1 pro 5 Hörer

Krankenanstalten

Akutkrankenanstalten	1 pro 2 Betten
Langzeitkrankenanstalten	1 pro 4 Betten
Pflegeheime, Kuranstalten	1 pro 4 Betten

Sportanlagen

Kunsteisbahnen	1 pro 4 Zuschauerplätze
Schwimmbad, Therme	1 pro 4 Schwimmbadbesucher
Tennisanlage	2 pro Tennisplatz
Schießanlage	1 pro 2 Scheiben
Fitnesscenter, Turnhalle, Indooranlagen	1 pro 5 m² Nfl.
Minigolfanlagen	6 pro Anlage
Kegelbahnen	4 pro Bahn
Bootshäuser	1 pro Liegeplatz
Stadion	1 pro 4 Zuschauerplätze
Reitsportanlagen	1 pro 2 Pferdeboxen und zusätzlich pro 2 Zuschauerplätze

Sonderbauten

z.B. Kaserne, Ausstellungsgebäude	0,8 pro Arbeitnehmer und 0,5 pro Rekruten
Messegebäude, Märkte	gesonderte Berechnungen
Kirchen (Bethäuser, Tempel, etc.)	1 pro 10 m² Nfl. oder 10 Sitzplätze
Friedhof	1 pro 750 m²

Einkaufszentrum Berechnung gemäß RVS 02.01.13
in der geltenden Fassung

Unter **Wohnnutzfläche** versteht man die anrechenbare Netto-Grundfläche von Räumlichkeiten in Wohnungen. Keller und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind, sowie Stiegenhäuser, Loggien, offene Balkone oder Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Keller- und Dachbodenräume sind somit nicht grundsätzlich von der Einrechnung zur Nutzfläche ausgenommen, sondern je nach ihrer Ausstattung zu bewerten.

Bei der Ermittlung der **Nutzfläche** entsprechend den verschiedenen Angaben sind Abstellräume, Lager, Stiegen, sanitäre Anlagen, Sozialräume für das Personal und ähnliche Räume außer Betracht zu lassen.

Zur **Verkaufsfläche** gehören die Flächen aller Räume, die für Kunden allgemein zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure und Räume für Sanitäranlagen sowie die Verkaufsflächen im Freien. Bei der Ermittlung wirtschaftlich zusammenhängender Verkaufsflächen sind die Verkaufsflächen mehrerer Betriebe des Handels zusammenzuzählen, wenn diese eine bauliche oder betriebsorganisatorische Einheit bilden.

villach

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

Erläuterungen

zur „Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 28. Juni 2023, Zahl: 20-90-23, mit der der „Textliche Bebauungsplan 2014“ (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14) abgeändert wird“.

2014

villach

Erläuterungen

zur „Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 28.6.2023, Zahl: 20-90-23, mit der der „Textliche Bebauungsplan 2014“ (Verordnung des Gemeinderates vom 30. April 2014, Zahl: 20/90/14) abgeändert wird“.

I. Allgemeines – Zielvorstellung:

Im Sinne des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen, mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.

Die vorliegende Verordnung ist als textlicher Bebauungsplan für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet der Stadt Villach gemäß § 47 K-ROG 2021 zu verstehen und wurde erstmals am 28. Jänner 1983 als Verordnung erlassen. Er gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Stadt Villach als Bauland festgelegten Flächen, ausgenommen jener Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne bestehen.

Die gegenständlichen Änderungen beinhalten größtenteils sprachliche Anpassungen. Zudem wurden übersichtliche Gliederungen geschaffen.

Neu eingeführt wurde die Regelung, dass Carports unter bestimmten Voraussetzungen nicht in die GFZ einzurechnen sind.

Ebenso wurden Bestimmungen zur Verbesserung der urbanen Verdichtung eingefügt. Die Bestimmungen hinsichtlich der verpflichtenden Schaffung von Grünflächen wurden erweitert und Faktoren zur Schaffung eines ausreichenden Mindestausmaßes von Grünflächen definiert, sodass in Hinkunft das Vorhandensein solcher gewährleistet ist.

II. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen des Bebauungsplanes:

Zu § 2 Mindestgröße von Baugrundstücken:

Zu § 2 Abs. 4 lit. b:

Mit dieser Regelung soll der Begriff des überbauten Baugrundstückes näher definiert werden. Darunter versteht man ein Baugrundstück, welches einem Bauvorhaben dient und sich aus mehreren Grundstücken zusammensetzt. Die Notwendigkeit für diese Definition ergibt sich aus dem Umstand, dass § 3 Abs. 1 für die Berechnung der GFZ Bezug auf diese Definition nimmt.

Zu § 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken:

Zu § 3 Abs. 2:

Es erfolgt die Klarstellung, dass ein oberirdischer Lichthof/Lichtschacht in die GFZ einzurechnen ist.

Der als Lichthof/Lichtschacht bezeichnete Bauteil, welcher unter dem projektierten Gelände zu liegen kommt, ist nicht in die GFZ einzurechnen.

Sofern ein Lichthof/Lichtschacht aus einem oberirdischen Teil und einem Teil besteht, der unter dem projektierten Gelände zu liegen kommt, ist nur der oberirdische Teil des Lichthofs/Lichtschachts in die GFZ einzurechnen.

Zu § 3 Abs. 2 lit. a:

Unter dem Begriff „Keller-, Unter- und Tiefgeschoße“ werden in diesem Zusammenhang alle Geschoße verstanden, welche nicht zur Gänze unter dem projektierten Gelände liegen. Das heißt, die entweder an allen Objektseiten gleichmäßig (durch Angleichung des Geländes) oder in Hanglage unterschiedlich in das angrenzende projektierte Gelände eingeschüttet sind.

Der Verwendungszweck des Geschoßes ist hier irrelevant. Kellergeschoße dienen nicht als Wohnraum, sondern untergeordneten Zwecken. Bei anderer Nutzung findet der Begriff Untergeschoß Anwendung. Tiefgeschoße sind meist Tiefgaragen.

Unter „dem angrenzenden projektierten Gelände“ wird das an das Bauvorhaben direkt angrenzende Gelände am Baugrundstück verstanden.

Zu § 3 Abs. 2 lit. a und b:

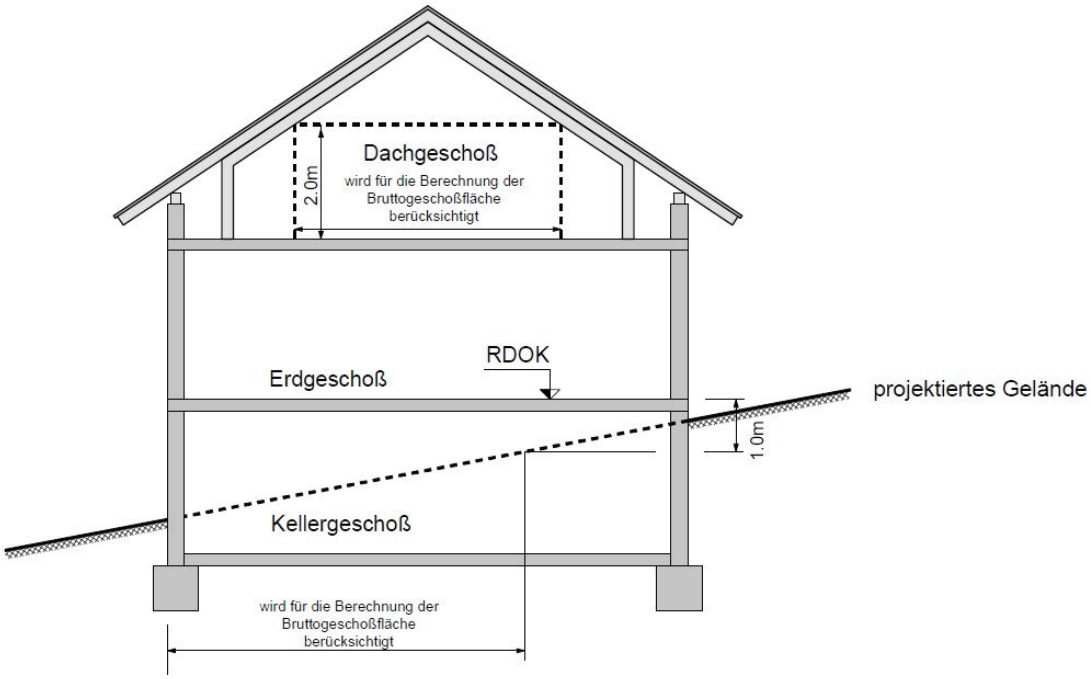


Abb. 1

Zu § 3 Abs. 2 lit. b:

Eine nicht wesentliche Veränderung der Dachhaut liegt dann vor, wenn die Grundgeometrie der Dachhaut in ihrer bestehenden Form erhalten bleibt (First, Traufe, Ortgang). Somit muss die Grundgeometrie erhalten bleiben.

Die geplanten Veränderungen dürfen den Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht widersprechen. Ob ein solcher Widerspruch vorliegt ist durch einen Sachverständigen zu beurteilen.

Zu § 3 Abs. 2 lit. c Z 6

Flugdächer und Carports sind beispielsweise bei folgender Ausführung in die GFZ einzubeziehen:

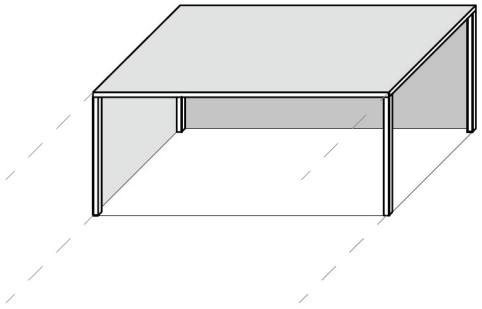


Abb. 2

Zu § 3 Abs. 2 lit. c Z 8:

Eine überbaute Fläche im Sinne dieser Bestimmung liegt insbesondere dann vor, wenn die Erdgeschoßebene als Kfz-Abstellfläche genutzt wird und mit mindestens einem Geschoss verbaut ist.

Zu § 3 Abs. 2 lit. d Z 7:

Der nachträgliche Einbau von Aufzügen erweist sich oft als erforderlich (Stand der Technik), beispielsweise für das barrierefreie Erreichen einer Wohnung. Es wird daher ebenso der Einbau nachträglicher außen- oder teilweise außenliegender Aufzüge nicht mehr in die GFZ einberechnet.

Zu § 3 Abs. 2 lit. d Z 8:

Flugdächer und Carports sind beispielsweise bei folgender Ausführung in die GFZ nicht einzubeziehen:

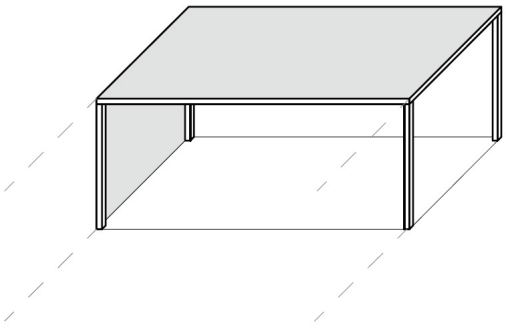


Abb. 3

Mit dieser Regelung soll nun dezidiert festgehalten werden, dass einerseits nur bestimmte Flugdächer und Carports (mindestens 3 Seiten offen) nicht in die GFZ einzurechnen sind.

Diese Bestimmung ist sowohl auf neue Bauprojekte, als auch auf Bestandbauten anzuwenden.

Zu § 3 Abs. 2 lit. d Z 9:

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird die Vorgabe von zwei gänzlich offene Seiten - um nicht in die GFZ-Pflicht zu fallen - als ausreichend angesehen, da Einzel- oder Doppel-Carports bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, nicht so massiv in Erscheinung treten, wie Carportanlagen bei Mehrfamilienwohnhäusern.

Diese Bestimmung ist sowohl auf neue Bauprojekte, als auch bei Bestandbauten anzuwenden.

Zu § 3 Abs. 4 lit. a:

Es erfolgte eine Erhöhung der Parameter für die Anhebung der GFZ auf 0,8. Zukünftig muss das Bauvorhaben eine Bruttogesamtgeschoßfläche von mehr als 1.600 m^2 (bisher: 1.000 m^2) oder mehr als 16 (bisher 12) Wohn- und/oder Büro- und/oder Geschäftseinheiten aufweisen.

Zu § 3 Abs. 4 lit. b:

Für die im Zonenplan (Anhang 1) als ländlich geprägte Gebiete (Zone 2) ausgewiesenen Bereiche, ist weiterhin die Ortsbildpflegekommission einzubinden, welche eine eventuelle Erhöhung der GFZ als positiv zu beurteilen hat.

Zu § 3 Abs. 5:

Der auf einem Baugrundstück durch Bebauung vorhandene GFZ-Wert kann herangezogen werden. Der vorhandene GFZ-Wert muss durch eine nachvollziehbare GFZ-Ermittlung nachgewiesen werden.

Zu § 3 Abs. 8:

Die Abtretung von Flächen ins öffentliche Gut (zum Beispiel für die Schaffung von Gehsteigen, Fahrradstreifen udgl.) liegt im öffentlichen Interesse und soll sich diese nachträglich nicht negativ auf die Berechnung der maximal zulässigen GFZ-Werte auswirken.

Zu § 4 Bebauungsweise:

Zu § 4 Abs. 2 lit. b:

Halboffene Bauweise:

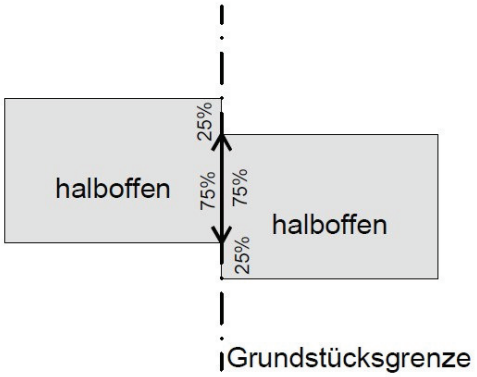


Abb. 4

Mit dem Verweis auf die Vorgaben des § 5 wird eine Einschränkung auf eine maximale Geschoßanzahl erreicht.

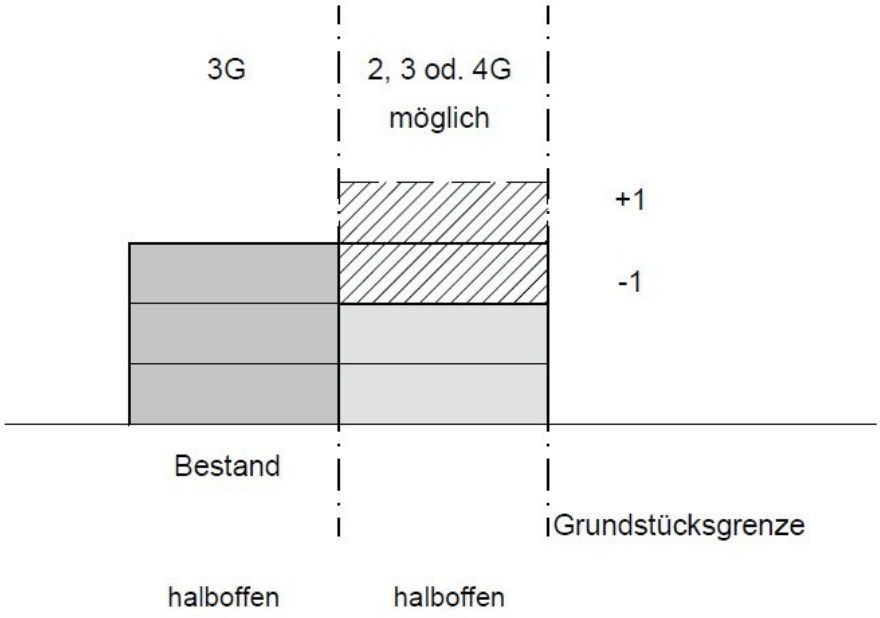


Abb. 5

Zu § 4 Abs. 2 lit. c:

Geschlossene Bauweise

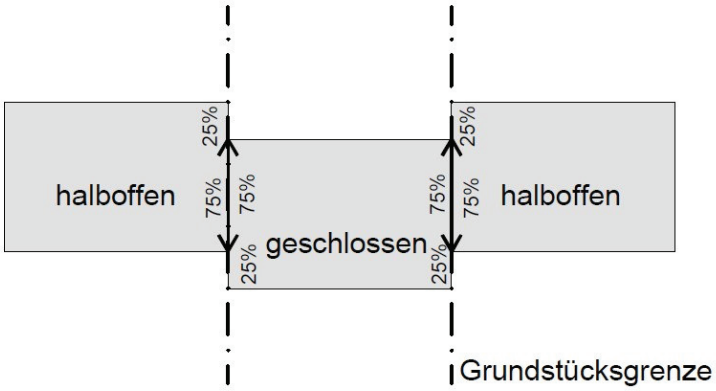


Abb. 6

Mit dem Verweis auf die Vorgaben des § 5 wird ebenso eine Einschränkung auf eine maximale Geschoßanzahl erreicht.

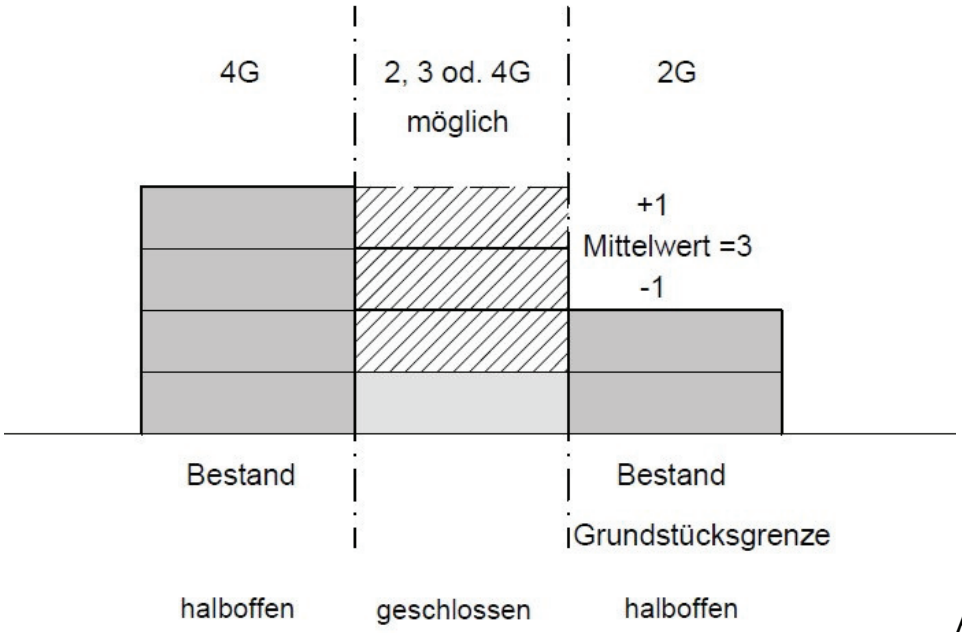


Abb. 7

Zu § 4 Abs. 3:

Mehrere Grundstücke sind als ein Baugrundstück zu werten, sofern diese einem Bauvorhaben dienen. Bei der Anwendung dieser Bestimmung sind die Eigentumsverhältnisse nicht zu berücksichtigen.

Zu § 5 Geschossanzahl und Bauhöhe:

Ein Geschoß ist der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird.

Bei der hier angeführten Geschoßanzahl handelt es sich um die Angabe der Geschoße über dem angrenzenden projektierten Gelände.

§ 5 Abs. 2:

Unter „anrainenden“ Baugrundstücken sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke, sondern auch jene zu verstehen, die im Einflussbereich im Sinne des Ortsbildes des Bauvorhabens liegen. Das Vorliegen dieses Einflussbereiches ist im Zweifelsfall durch Sachverständigengutachten zu klären.

Wie der Mittelwert „auf Halbgeschoße nach unten gerundet“ berechnet wird, zeigt folgendes Beispiel:

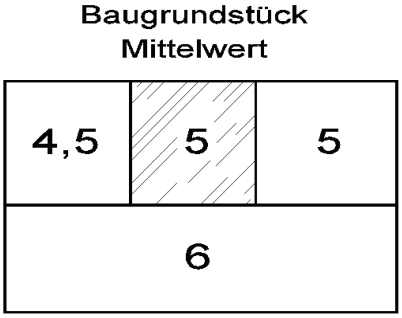


Abb.8

Mittelwert: 15,5:3 = 5,17 somit 5 Geschoße

Im ländlich geprägten Gebiet (Zone 2 des Zonenplans [Anlage 1]) ist die Ortsbildpflegekommission einzubinden, welche diese Erhöhung als positiv zu beurteilen hat. Somit liegt es im Bemühen des Bauwerbers die Erhöhung umfassend zu argumentieren, damit eine positive Beurteilung durch die Ortsbildpflegekommission möglich ist.

§ 5 Abs. 3:

Da es durchaus Bereiche im Stadtgebiet gibt, in welchen eine Erhöhung auch ohne die Voraussetzungen des Abs. 2 von der Verträglichkeit des Ortsbildes her möglich wäre, soll mit dieser Regelung diese Möglichkeit offengehalten werden.

§ 5 Abs. 4:

Insbesondere in Siedlungsgebieten mit dörflichem bzw. Einfamilienhaus-Charakter kann oftmals eine Verbauung mit den maximal zulässigen Werten (Geschoßanzahl) zu hoch sein, da sich diese nicht in die umgebende bauliche Nutzung und Bauweise einfügt.

Unter „anrainenden“ Baugrundstücken sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke, sondern auch jene zu verstehen, die im Einflussbereich im Sinne des Ortsbildes des Bauvorhabens liegen. Das Vorliegen dieses Einflussbereiches ist im Zweifelsfall durch Sachverständigengutachten zu klären.

Wie der Mittelwert „auf Halbgeschoße nach oben gerundet“ berechnet wird, zeigt folgendes Beispiel:

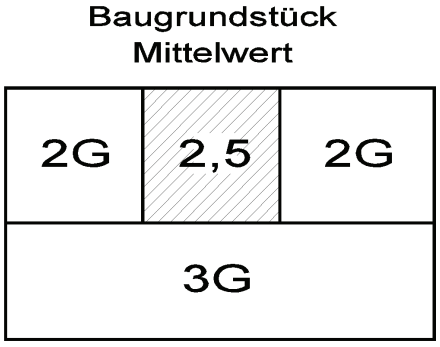


Abb. 9

Mittelwert: 7:3 = 2,33 ergibt 2,5 Geschoße

Wenn trotz Vorliegens eines niedrigeren Mittelwertes die Ortsbildpflegekommission die in Abs. 1 festgelegten Werte als positiv beurteilt – hier liegt es wieder am Bauwerber diesbezügliche Argumente vorzulegen – hat die Herabsetzung zu unterbleiben.

§ 5 Abs. 5 lit. a:

Siehe sinngemäß Abb. 10.

§ 5 Abs. 5 lit. b:

Prinzipiell wird für die Bebauung in Hanglage die Geschoßzahl talseitig gerechnet, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden. Zu diesen unerwünschten Höhenentwicklungen können auch Anschüttungen, Steinschlichtungen usw. zählen, die so massiv oder dominant in Erscheinung treten, dass die optische Wirkung eines Geschoßes entsteht.

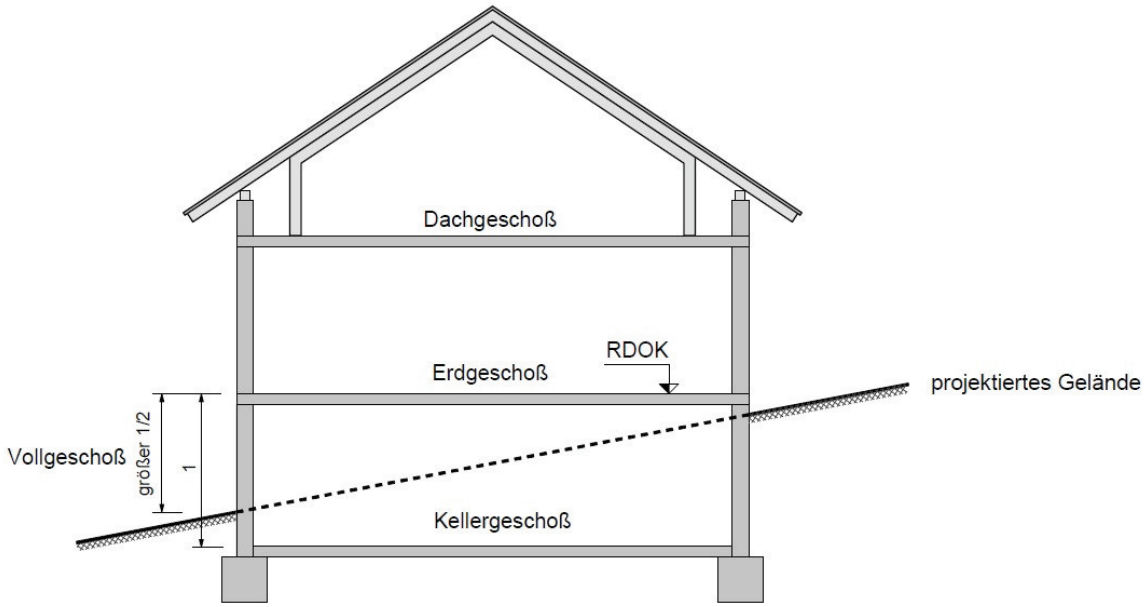


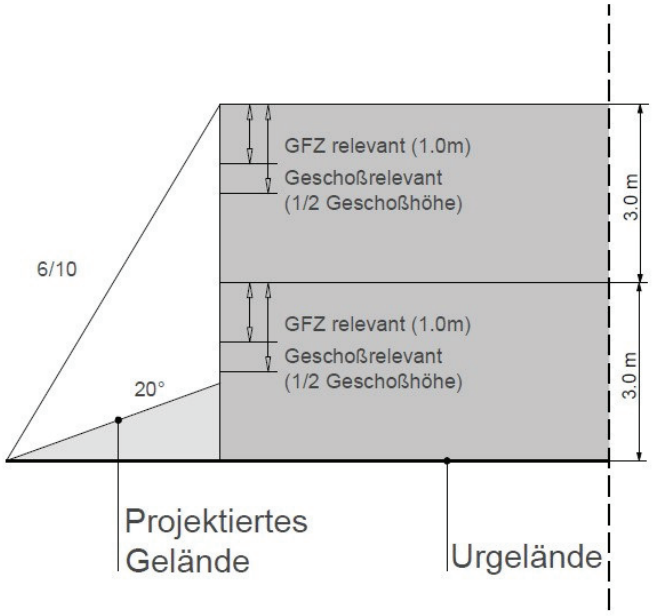
Abb. 10

Ab wann derartige Gestaltungen des projektierten Geländes jedoch so dominant in Erscheinung treten, dass sie optisch wie ein Geschoß wirken, bleibt eine Sachverständigenfrage, bei der geklärt werden muss, ob Interessen zum Schutz des Ortsbildes beeinträchtigt werden.

Die Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch die Gestaltung des projektierten Geländes wird für die Geschoßanzahl berücksichtigt, da hier die optische Wirkung eines Geschoßes entsteht.

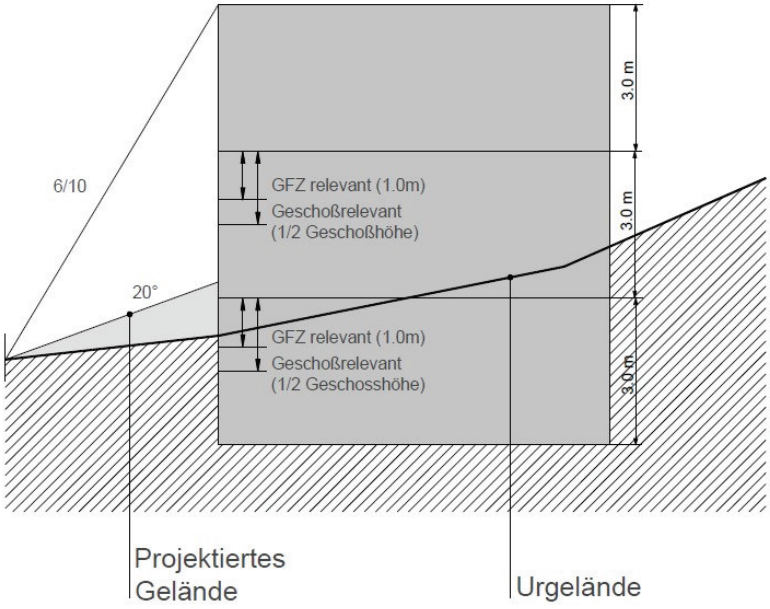
Das projektierte Gelände wurde mit einer maximalen Neigung von 20 Grad bzw. 36,397 % begrenzt.

Die Ausnahme wird vor allem dort Anwendung finden, wo Gebäude allseits ins Gelände eingeschüttet sind und sich lediglich auf einer Gebäudeseite Eingänge oder Garageneinfahrten befinden. Grundsätzlich soll damit festgelegt werden, dass derartige „untergeordnete“ bzw. „vernachlässigbare“ Gebäudeteile, wenn diese auch mehr als die Hälfte ihrer Höhe aus dem angrenzenden projektierten Gelände herausragen noch kein Geschoß darstellen. Ab wann derartige Gebäudeteile jedoch so dominant in Erscheinung treten, dass sie optisch ein Geschoß darstellen, bleibt eine Sachverständigenfrage bei der geklärt werden muss, ob Interessen zum Schutz des Ortsbildes beeinträchtigt werden.



Situation bei ebenem Geländeverlauf

Abb. 11



Hangsituation

Abb. 12

Zu § 5 Abs. 7 lit. a:

Mit den vorgeschriebenen Werten – max. Kniestockhöhe von 0,8 m und eine kleinere nutzbare Geschoßfläche als 75 % (Fläche mit einer Höhe ab 2,0 m) – ist definiert, bis wann man von einem Halbgeschoß sprechen kann. Mit der Begrenzung der nutzbaren Geschoßfläche wird auf eine Einschränkung der Dachgaupenausbildung abgezielt, da eine massive Ausbildung von Dachgaupen wieder zur optischen Wirkung eines Vollgeschoßes führt.

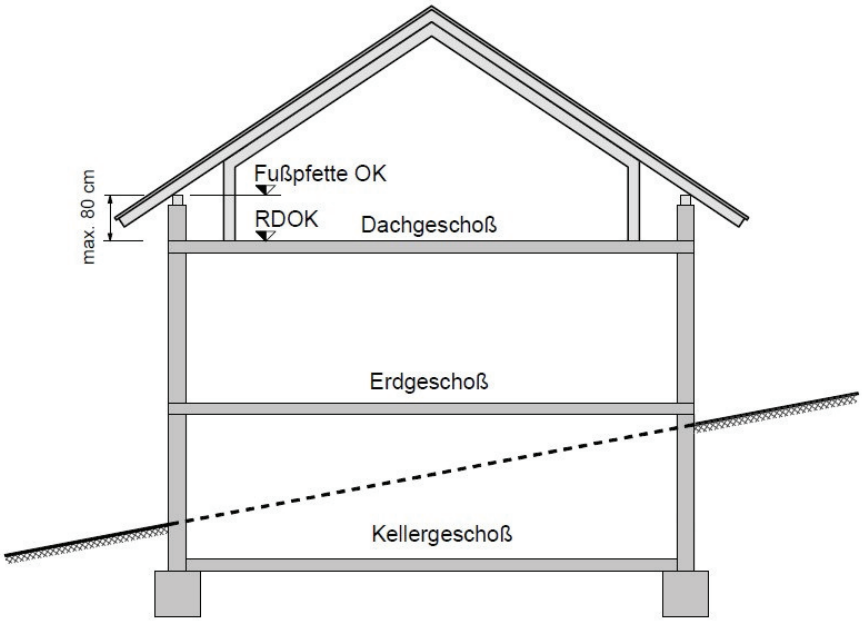


Abb. 13

Das (Dach)-Geschoß wird für die Geschoßanzahl nur als ½ Geschoß berücksichtigt, wenn der Kniestock nicht höher als max. 0,8 m ist.

Geschoßigkeit von Steildächern:

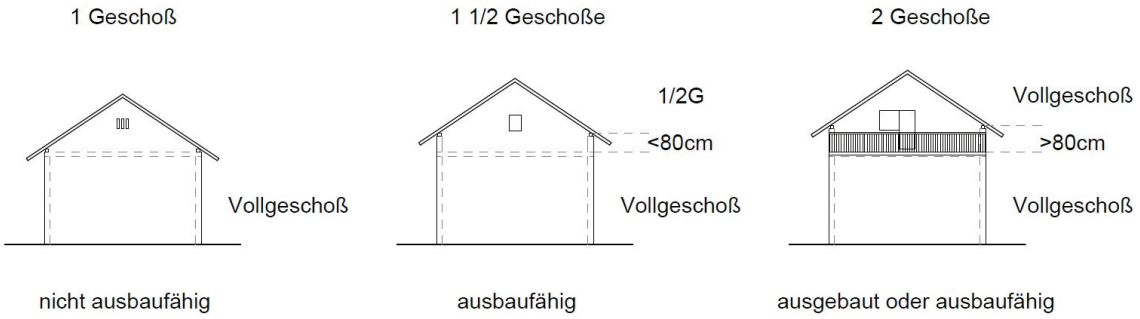


Abb. 14

Zu § 5 Abs. 7 lit. b:

Mit dieser Definition will man den visuellen Eindruck so verringern, dass man von einem ½ Geschoß sprechen kann.

Sobald ein Gebäude oder Gebäudeteil Anforderungen an eine Art der Konditionierung (Heizung, Kühlung, Befeuchtung, Belüftung) stellt, ist es als „konditionierte Zone“ zu bezeichnen und zu berücksichtigen.

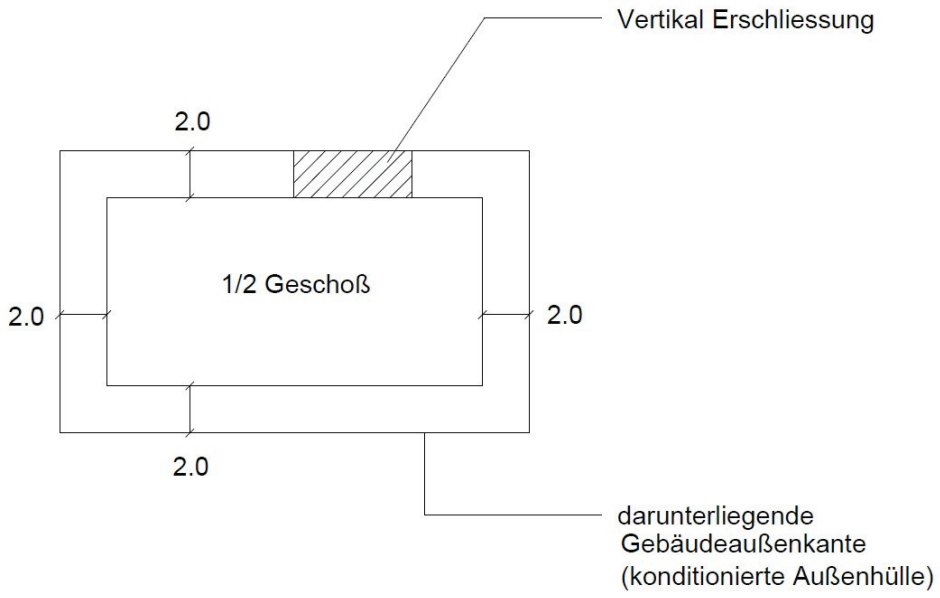


Abb. 15

Zu § 5 Abs. 7 lit. c:

Bei mehreren Ebenen innerhalb einer Steildachkonstruktion sind ebenso mehrere Geschoße vorliegend, wenn die genannten Größen- und Höhenvorgaben erfüllt werden.

Zu § 5 Abs. 8:

Mit dieser Bestimmung wird die mögliche Höhe und maximale Größe von Werbepylonen definiert. Ebenso wird geregelt, dass Werbung auf maximal zwei Seiten möglich ist.

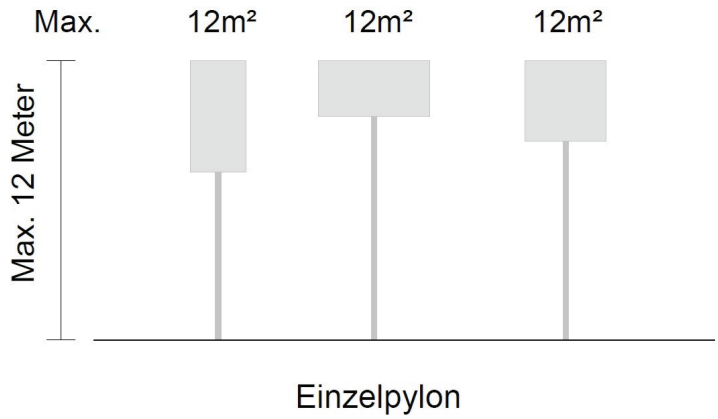


Abb. 16

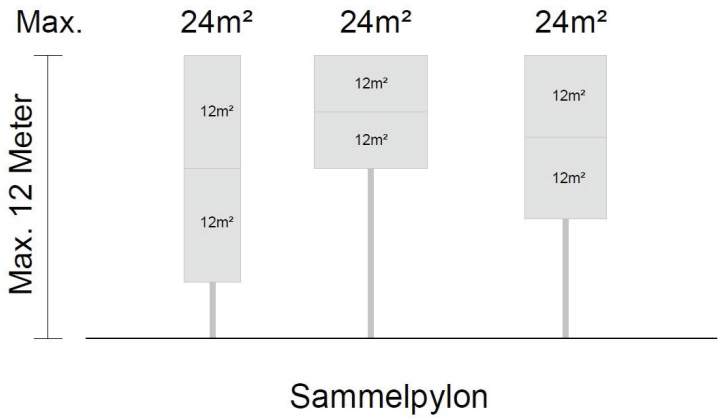


Abb. 17

Zu § 6 Baulinien:

Zu § 6 Abs. 2 bis 5:

Die Absätze 2 bis 5 regeln die Baulinien auf der einer Straße zugewandten Baugrundstücksseite.

Zu § 6 Abs. 7:

Dieser Absatz regelt die Baulinie auf der den Nachbarn zugewandten Baugrundstücksgrenze. Die gemeinsame Nachbargrundstücksgrenze bezieht sich ausschließlich auf eine Nachbargrundstücksgrenze. Grenzen an einer Baugrundstücksseite mehrere Nachbargrundstücke an ist diese Regelung getrennt zu jedem Nachbargrundstück anzuwenden.

Unter „konsensgemäß errichtete Bestandsbauten“ werden hier jene Gebäude und baulichen Anlagen verstanden, die in diesem Absatz angeführt sind, somit sind konsensgemäß errichtete Hauptgebäude nicht gemeint.

Zu § 7 Ausmaß von Verkehrsflächen:

Zu § 7 Abs. 4 lit. h:

Die genannten Verkaufslokale sind zumeist durch ein Vielfaches an Stellplätzen charakterisiert. In der Regel werden mehr Stellplätze errichtet als notwendig. Hierdurch kommt es zu einer überbordenden Versiegelung von Grünflächen, was durch diese Bestimmung verhindert werden soll.

Die Festlegung des Schwellenwertes im Ausmaß von 200 m^2 erfolgte, damit kleinere Verkaufslokale, kleine Nahversorger, Greißler udgl. nicht von dieser Bestimmung betroffen sind.

Zu § 7 Abs. 4 lit j:

Bei Erreichen der Mindestanzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage wird die Anzahl der Parkplätze im Freien begrenzt. Die zusätzlichen oberirdischen Stellplätze im Freien (das sind die, die über die erforderlichen Stellplätze hinausgehen) dürfen nur max. 10% der Gesamtstellplatzvorschreibung ausmachen. Damit soll erreicht werden, dass Projekte, die mehr Stellplätze als die erforderlichen Stellplätze enthalten (z.B. Supermärkte), dieses Mehr an Stellplätzen in der Tiefgarage einplanen.

Zu § 8 Geländeveränderungen:

Gemäß § 50 Abs. 1 lit. d Z 5 K-BO 1996 begeht eine Verwaltungsübertretung und ist von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafe bis zu 3.000 Euro zu bestrafen, wer das Niveau von im Bauland gelegenen Grundstücken durch Anschüttungen oder Abgrabungen, die von Einfluss auf die bestehende oder künftige bauliche Nutzbarkeit dieser Flächen sind, ändert oder sonstige, der Bauvorbereitung dienende Veränderungen an solchen Grundstücken vornimmt, sofern diese Veränderungen nicht auf Grund einer Baubewilligung für Vorhaben auf diesem Grundstück gedeckt oder erforderlich erscheinen.

Die Strafbarkeit der Geländeveränderungen entfällt demnach nur, wenn für diese Maßnahmen im Zuge eines Bauvorhabens durch eine Baubewilligung gedeckt sind oder wenn diese erforderlich waren. Geländeveränderungen im Bauland können also theoretisch auch zulässig sein, wenn hiefür auch keine Baubewilligung vorliegt, hier muss aber die Erforderlichkeit durch ein bautechnisches Gutachten nachgewiesen werden.

Mit § 8 sollen Geländeveränderungen verlaufend von den Nachbargrundstücksgrenzen zum Straßenrand als zulässig erklärt werden, wofür grundsätzlich keine zeichnerische

Darstellung notwendig ist, da es sich hiebei um eine eindeutige Angabe handelt, deren Einhaltung im Einzelfall zu überprüfen ist.

Die Anordnungen des Bebauungsplanes sind im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu beachten und müssten demnach die getätigten oder beabsichtigten Geländeveränderungen nicht unter dem Gesichtspunkt des § 8 Abs. 2 K-BV betreffend die Vergrößerung der Tiefe von Abstandsflächen berücksichtigt werden. Diese Vorgaben will man aber mit dieser Regelung in keinster Weise konterkarieren und hat somit explizit die Anwendbarkeit des § 8 Abs. 2 K-BV in einem späteren Bauverfahren aufgenommen.

Mit der vorliegenden Regelung trägt man demnach einerseits dem Wunsch der Grundstückseigentümer Rechnung, Anschüttungen oder Abgrabungen von im Bauland gelegenen Grundstücken schon vor einer geplanten Bautätigkeit durchführen zu können, indem man gewisse Niveauveränderungen als zulässig erklärt, andererseits will man dennoch die Nachbarrechte in keiner Weise beeinträchtigen und knüpft daher die Zulässigkeit an die Erstellung von Geländeprofildarstellungen, welche das Urgelände und das projektierte Gelände und deren Höhenlage bezogen auf die absolute Höhe und auf einen angegebenen Fixpunkt widergeben, wodurch sich in einem späteren Bauverfahren jegliche Diskussion betreffend Urgelände und projektierten Gelände erübrigt.

Die Behörde kann im Bedarfsfall die Vorlage dieser Geländeprofildarstellungen verlangen und wird, wenn diesem Begehren nicht entsprochen wird, die Nichterstellung der geforderten Unterlagen annehmen, was dazu führt, dass diese Niveauveränderungen unter § 50 Abs. 1 lit. d Z 5 K-BO 1996 zu subsumieren und somit strafbar sind.

Selbstverständlich müssen diese Geländeprofildarstellungen von einem zur Erstellung solcher Unterlagen Berechtigten erstellt und unterfertigt sein.

Zu § 9 Grünflächen:

Gemäß § 18 Abs. 4 der K-BO 1996 hat die Behörde durch Auflagen die Schaffung von Grünanlagen oder das Pflanzen von Bäumen oder Sträuchern oder beides oder Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandes an Bäumen oder Sträuchern anzuordnen, wenn dies zur Erhaltung des Landschaftsbildes oder zum Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

Der Bauwerber hat die Einhaltung der Vorgaben gem. § 9 detailliert, nachvollziehbar und prüfbar nachzuweisen.

Zu § 9 Abs 1:

Entsprechend der Bestimmung des Abs. 4 können neu gepflanzte Bäume in einem Ausmaß von 10,0 m^2 pro Baum in den Grünflächenanteil eingerechnet werden.

Zu § 9 Abs 2:

Unter den Begriff „begrünte Freifläche - gewachsener Boden“ versteht man jene Flächen eines Baugrundstückes, welche von Gebäuden und baulichen Anlagen (oberirdisch sowie unterirdisch) gänzlich freizuhalten sind.

Zu § 9 Abs 3:

Zum Nachweis der Grünfläche wurden verschiedene Faktoren eingeführt, mit denen das Mindestausmaß von Grünflächen nachgewiesen werden kann.

Da die verschiedenen Begrünungsmaßnahmen unterschiedliche ökologische und klimatische Wirkungen haben, ist den einzelnen Flächen und Elementen ein Multiplikationsfaktor zugewiesen.

Mit der Neuregelung will man die Möglichkeit schaffen, dass bei Bauvorhaben Grünflächen und weitere Maßnahmen, die sich positiv auf das Stadtklima auswirken, Berücksichtigung finden können. Bereits mit der Baueinreichung muss daher eine Berechnung des Grünflächenfaktors vorgelegt werden.

Zu § 9 Abs 6:

Das genannte Mindestausmaß von 25% ist mit den in Abs. 3 bis Abs. 5 genannten Maßnahmen zu erreichen.