

Textlicher Bebauungsplan 2014



*Verordnung
Zahl: 20/90/14
Gemeinderatsbeschluss vom 30. April 2014
Rechtswirksam seit 1. Juni 2014*

villach :stadt



Liebe Villacherinnen, liebe Villacher,

wie den steigenden Bevölkerungszahlen und der hervorragenden Entwicklung unseres Wirtschaftsstandortes zu entnehmen ist, befindet sich unsere Stadt in einem rasanten Entwicklungsprozess, und diese Dynamik hält ungebrochen an.

Angesichts der dynamischen Veränderungen ist es natürlich überaus wichtig, dass der Entwicklungsprozess in geordneten Bahnen verläuft und mit hohen Qualitätsstandards ausgestattet ist. Ein wichtiges Instrument dafür ist der Textliche Bebauungsplan, der auf aktuelle Erfordernisse und Entwicklungen reagiert.

Unser Bebauungsplan beinhaltet in Verbindung mit der jeweiligen Flächenwidmung als bindendes behördliches Bewertungskriterium gewissermaßen die Spielregeln für eine geordnete, harmonische Stadtentwicklung und der intelligenten Nutzung des unvermehrten Bodens.

Die Schwerpunktziele sind:

- *Verdichtende Nutzung der vorhandenen Bauflächen*
- *Geordnete und harmonische Stadtentwicklung mit intelligenter, flexibler Flächennutzung*
- *Geordneter Entwicklungsprozess mit hohen Qualitätsstandards*
- *Stärken absichern, Chancen erkennen und nützen*

Ihr Bürgermeister

A handwritten signature in green ink, which appears to read "Günther Albel".

Günther Albel

Textlicher Bebauungsplan 2014

VERORDNUNG

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

Aufgrund der §§ 24 und 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 85/2013, wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für sämtliche im Stadtgebiet (§ 2 K-VStR 1998) von Villach gelegenen, im Flächenwidmungsplan (§ 1 K-GplG 1995) als „Bauland“ (§ 3 K-GplG 1995) festgelegten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne (§ 24 Abs. 3 K-GplG 1995) 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	gem. Baugebiet
	-	Wohngebiet	Gewerbegebiet
	-	Kurgebiet	Industriegebiet
	-	Geschäftsgebiet	Sondergebiet
a) bei offener Bauweise		500 m ²	1000 m ²
b) bei halboffener BW		350 m ²	850 m ²
c) bei geschlossener BW		250 m ²	750 m ²
d) bei Gruppenbauweise		350 m ²	

(3) Die im Abs. (2) festgelegten Mindestgrundstücksgrößen können, insbesondere auch im Falle der Schaffung neuer Baugrundstücke durch Teilung unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite und -tiefe eine Bebauung unter Einhaltung der Bestimmungen der §§ 4 bis 10 K-BV über die Abstandsflächen möglich ist und Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden.

- (4) a) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als „Bauland“ gewidmet sind. Die als „Grünland“ (§ 5 K-GplG 1995) festgelegten Grundstücksteile können in Rechnung gestellt werden, wenn die Flächen in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen und wenn dadurch das durchschnittliche Ausmaß der anschließenden Baugrundstücke nicht überschritten wird.
- b) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück (unabhängig von der Mindestgröße eines Baugrundstückes gemäß Abs. 2), wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrundeliegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- c) Grundstücke und Grundstücksteile, welche durch eine Verkehrsfläche (§ 6 K-GplG 1995) getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend.
Das jeweilige Ausmaß von Verkehrsflächen in der erforderlichen Breite ist auf die Größe von Baugrundstücken nicht anzurechnen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

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

Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summen der Bruttogesamtgeschößflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

- (2) Als Geschößfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschößes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die Berechnung der Bruttogesamtgeschößfläche hat entsprechend der ÖNORM B 1800, Ausgabe: 2013/08/01, zu erfolgen. Beispielsweise sind die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien, Terrassen, Stellplatzflächen oder Flächen die von mind. 4 Umfassungsflächen umschlossen sind, in die Geschößfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. Lichthöfe sind mit einzurechnen.
- a) Keller-, Unter- und Tiefgeschöße sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Deckenoberkante mehr als 1,0 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
 - b) Bei Dachgeschößen, 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 (8. Fassung des textlichen Bebauungsplanes) baubewilligt wurden, kann das Dachgeschöß ohne GFZ-Anrechnung ausgebaut werden, sofern die umhüllende Dachhaut nicht wesentlich verändert wird und Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
 - c) Wird an im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung (1. Juni 2014) bereits bestehende, genehmigte Objekte ein Vollwärmeschutz angebracht, so ist dieser nicht in die GFZ einzurechnen.
 - d) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Laubengänge, Flugdächer, überdachte Hauszugänge (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion) u. ä. sowie Flächen unter auskragenden Bauteilen, welche als KFZ-Abstellflächen genutzt werden, sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
Ausgenommen davon sind Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, u. ä.

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

- Geschoßflächenzahl

Bauland	-	Dorfgebiet	Geschäftsgebiet	gem. Baugebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet
	-	Wohngebiet		
	-	Kurgebiet		
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
d) Gruppenbauweise		max. 0,8	max. 1,0	

(4) Bei Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche mit mehr als 1.000 m², die als planerische oder organisatorische oder Bebauungseinheit gelten inklusive allfälliger Bestandbauten oder insgesamt mehr als 12 Wohn- und/oder Büro- und/oder Geschäftseinheiten ist die Anhebung der im Absatz (3) festgelegten GFZ-Werte für Bauland- Wohngebiet und Bauland-Kurgebiet bei offener oder halboffener Bauweise auf max. 0,8 GFZ möglich.

Für die im Zonenplan (Anhang 1) angeführten Bereiche ist eine Anhebung überdies nur dann zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

(5) Werden auf einem Baugrundstück durch die bereits vorhandene Bebauung die im Absatz (3) festgelegten Werte überschritten, sind Vorhaben im Ausmaß der vorhandenen Werte zulässig.

(6) Weisen die Bebauungen der an das Baugrundstück anrainenden bebauten Baugrundstücke bereits höhere als im Absatz (3) festgelegten Werte auf, so ist die Anhebung der zulässigen Werte bis auf den Mittelwert der anrainenden bebauten Baugrundstücke zulässig.

Für die im Zonenplan (Anhang 1) angeführten Bereiche ist eine Anhebung überdies nur dann zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

(7) Werden Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis 25 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe je Wohneinheit bei Mehrfamilienwohnhäusern nach Fertigstellung des Bauvorhabens errichtet, können die in Abs. 3 festgelegten Werte überschritten werden.

(8) 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, geschlossener oder Gruppenbauweise 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 an einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude bzw. ein unmittelbar angebauter Gebäudeteil besteht

oder

wenn übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut errichtet werden sollen.

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

Geschlossen kann gebaut werden, wenn an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen bereits unmittelbar angebaute Gebäude oder Gebäudeteile bestehen

oder

wenn übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude oder Gebäudeteile an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden sollen.

- d) Gruppenbebauungsweise ist gegeben, wenn mindestens drei Eigenheime als Gesamtprojekt gemeinsam geplant und errichtet werden und deren Grundstücksbedarf einschließlich der verbauten Flächen im Durchschnitt 500 m² je Gebäude nicht übersteigt (K-WBFG 1997).

- (3) Mehrere Grundstücke gelten für die Festlegung der Bebauungsweise als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrundeliegen, 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 und § 6 Abs. 7 und 8 außer Betracht.

§ 5

Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt.
Die Geschoßanzahl ist die Summe aller Geschoße und darf nachstehende Werte nicht übersteigen:
- a) Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bis 2 ½ Geschoße
 - b) Mehrfamilienwohnhäuser und Gebäude, die der Beherbergung von Touristen dienen, und sonst. Gebäude, wie Geschäftsgebäude, Betriebsgebäude etc., im Bauland-Dorfgebiet bis 2 ½ Geschoße, in den übrigen Bereichen bis 4 ½ Geschoße.
 - c) Alle Gebäude, die in den im Zonenplan (Anhang 1) ausgewiesenen Gebieten liegen bis 2 ½ Geschoße.
- (2) Weisen die Bebauungen der an das Baugrundstück anrainenden bebauten Baugrundstücke bereits höhere als im Absatz (1) festgelegten Geschoßanzahlen auf, so ist die Anhebung der zulässigen Geschoßanzahl bis auf den Mittelwert der Geschoßanzahl der anrainenden bebauten Baugrundstücke – auf Halbgeschoße nach unten gerundet - zulässig.
Für die im Zonenplan (Anhang 1) angeführten Bereiche ist eine Anhebung überdies nur dann zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.
- (3) Eine Erhöhung der im Absatz (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 im Absatz (1) festgelegten Geschoßanzahlen auf, so ist die zulässige Geschoßanzahl bis auf den Mittelwert der Geschoßanzahl der anrainenden bebauten Baugrundstücke – auf Halbgeschoße nach oben gerundet - herabzusetzen.
Ausgenommen davon sind Bauvorhaben nach § 24 K-BO 1996.

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

(5) Auf die Geschößanzahl sind alle Geschöße 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.

Ausgenommen hievon sind Hauseingänge und Garageneinfahrten, sofern durch die Geschößigkeit des Bauvorhabens Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

(6) Bei einer Bebauung in Hanglagen sind

- a) versetzte und oberirdisch zusammengebaute Baukörper in der Geschößanzahl 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 $\frac{1}{2}$ -Geschöß gilt ein (Dach)-Geschöß wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante kleiner oder gleich 0,8 m und die nutzbare Geschößfläche (gemäß § 3 (2) b)) kleiner als 75% der darunter liegenden Brutto-Geschößfläche ist.

- b) Aufbauten auf Flachdächer, mit Ausnahme von technischen Aufbauten und Vertikalerschließungen, gelten als $\frac{1}{2}$ -Geschöß, wenn sie allseits von der darunterliegenden Gebäudeaußenkante mindestens 2 m zurückversetzt errichtet werden. Dabei sind Vordächer bis zu einer Ausladung von 1,30 m zulässig und ohne Geschößrelevanz.

(8) Anlagen zur Anbringung von Werbematerial (wie z.B. Werbepylone) dürfen ab einer Höhe von 6 m nur auf Bauland Geschäftsgebiet, Gemischtes Baugebiet, Gewerbegebiet und Bauland Sondergebiet im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit beworbenen Objekten errichtet werden. Die max. Gesamthöhe gemessen ab projektiertem Gelände darf 16 m nicht überschreiten.

§ 6

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Die Baulinie entlang öffentlicher Straßen verläuft, sofern nicht im Bundesstraßengesetz 1971, im K-StrG 1991 oder durch die Absätze (3) bis (9) andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, in einem Abstand von mindestens 3,0 m parallel zur Baugrundstücksgrenze.
- (3) Bei Nebengebäuden und Garagen mit 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 Garagensor und der Baugrundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5,0 m gemessen in der zum Garagensor normal liegenden Garagensorachse, gegeben sein.
- (5) Bei Flugdachkonstruktionen wie z.B. Carports, überdeckten Zugängen, Wetterdächern, Pergolen u. dgl. ist ein Mindestabstand von 1,0 m von der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze einzuhalten.
Für die Bauhöhen 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 i.S. der 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 mehrere 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.
Allfällige baubewilligte 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 max. 1,5 m hoch sein.
 - c) Auf Bauland Geschäftsgebiet, Gemischtes Baugebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet, Sondergebiete sind Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände bis zu einer Höhe von max. 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 0,8 m überragen, sofern nicht andere gesetzliche Bestimmungen entgegen stehen.
- (11) Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 K-BV über die Abstandsflächen.

§ 7

Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Das Mindestausmaß und die mögliche Anordnung der Verkehrsflächen für die jeweilige Straßenkategorie sind in der RVS 3.01.12 vom Jänner 1984 festgelegt.
- (2) Für Anliegerstraßen (Fahrbahn-Mindestbreite 5,0 m, bei Erfordernis bis 6,0 m, jeweils mit Spitzgraben) und Stichstraßen (Mindestbreite 5,0 m, bei Erfordernis 6,0 m, jeweils mit Wendeplatz) können die in der RVS 3.01.12 vom Jänner 1984 festgelegten Mindestbreiten unter Berücksichtigung der Bestandsituation unterschritten werden, wenn Interessen des Verkehrs nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- (3)
 - a) Wird durch ein Bauvorhaben nach § 6 lit. a bis c K-BO 1996 die Verpflichtung zur 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 i.d.g.F. 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 K-PStG sowie der Ausgleichsabgabenverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 30.11.2001 i.d.g.F..
 - 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 i.S. des § 39 Abs. 6 K-BV herzustellen.
 - 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.
Hievon bleibt die Bestimmung des § 39 Abs. 5 und 6 K-BV über die Anzahl und Anordnung von Behindertenstellplätzen 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) Sind die in Anhang 4 angeführten Bestimmungen für die Vorschriften von KFZ-Abstellflächen nicht anwendbar, so können vergleichbare Richtlinien, Empfehlungen oder sonstige öffentlich-rechtliche Regelungen angewendet werden.
- (4) Bei Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche von mehr als 1.000 m², die als planerische oder organisatorische oder Bebauungseinheit gelten inkl. allfälliger Bestandsbauten und insgesamt mehr als 12 Wohn- und/oder Büro- und/oder Geschäftseinheiten aufweisen, ist für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze eine Tief- bzw. Hochgarage vorzusehen.
Ausgenommen davon sind Ein- und Zweifamilienwohnhaus-Anlagen i.S. von Reihenhäuser oder Gruppenwohnbauten sowie Hotels, Wohnheime, Internate, Schulen u. dgl.
- (5) Wenn auf Grund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgt, sind die jeweils erforderlichen Böschungsbreiten der Straßenbreite gemäß RVS 3.01.12, Jänner 1984 hinzuzurechnen.

§ 8

Geländeänderungen

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 sind entgegen § 50 Abs. 1 lit. d Z 5 K-BO 1996 zulässig, wenn über diese Niveauveränderung Geländeprofilдарstellungen erstellt werden, welche das Urgelände und das projektierte Gelände und deren Höhenlage bezogen auf die absolute Höhe und auf einen angegebenen Fixpunkt widergeben und aus welchen das Ausmaß der Niveauveränderung umfassend nachvollziehbar ist.

Diese Geländeprofilдарstellungen sind der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen.

Die Regelungen des § 8 Abs. 2 K-BV betreffend die Vergrößerung der Tiefe von Abstandsf lächen sind in einem nachfolgenden Bauverfahren unbeschadet dieser Vorgaben zu berücksichtigen.

§ 9

Grünflächen

- (1) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend, in geschlossener Form angelegt werden und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze auf Rasen und Grünstreifen unter 3 m Breite sind in die Flächenberechnung nicht einzuziehen. Kinderspielplätze können bei der Berechnung der Grünflächen angerechnet werden.
- (2) Das Mindestausmaß von Grünflächen wird wie folgt festgelegt:

a) Wohnbauten, Hotels, Pensionen	25 % der Bruttogesamtgeschoßfläche
b) Wohn- und Pflegeheime	30 % der Bruttogesamtgeschoßfläche
c) Schulen, Kindergärten, Horte	15 % der Bruttogesamtgeschoßfläche
- (3) Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Bauvorhaben in bereits dicht bebauten, engeren Schutzbereich gemäß § 2 der Ortsbildschutzverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 17. März 1989 i.d.g.F., wenn eine Neuanlage von Grünanlagen im geforderten Ausmaß nicht möglich ist.

§ 10

Verweise

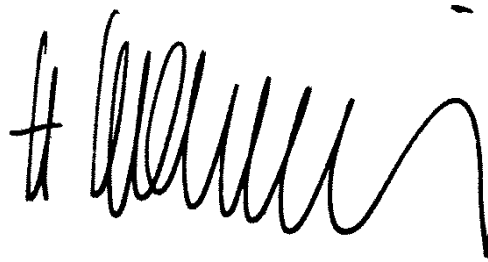
- (1) Soweit in dieser Verordnung auf andere Verordnungen des Gemeinderates der Stadt Villach verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.
- (2) Verweise in dieser Verordnung auf Bundes- oder Landesgesetze sind als Verweise auf die nachstehend angeführte Fassung zu verstehen:
- a) Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 85/2013 und der Kundmachung LGBl. Nr. 3/2000,
 - b) Villacher Stadtrecht 1998, LGBl. Nr. 69/1998, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 85/2013
 - c) Vermessungsgesetz – VermG, BGBl. Nr. 306/1968, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes I Nr. 129/2013
 - d) Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 80/2012
 - e) Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 – K-WBFG 1997, LGBl. Nr. 60/1997, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 52/2013
 - f) Bundesstraßengesetz 1971, BGBl. Nr. 286/1971, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 96/2013
 - g) Kärntner Straßengesetz 1991 – K-StrG, LGBl. Nr. 72/1991, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 85/2012
 - h) Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996, LGBl. Nr. 62/1996 zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 85/2013
 - i) Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz – K-PStG, LGBl. Nr. 55/1996 zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 43/2012

§ 11

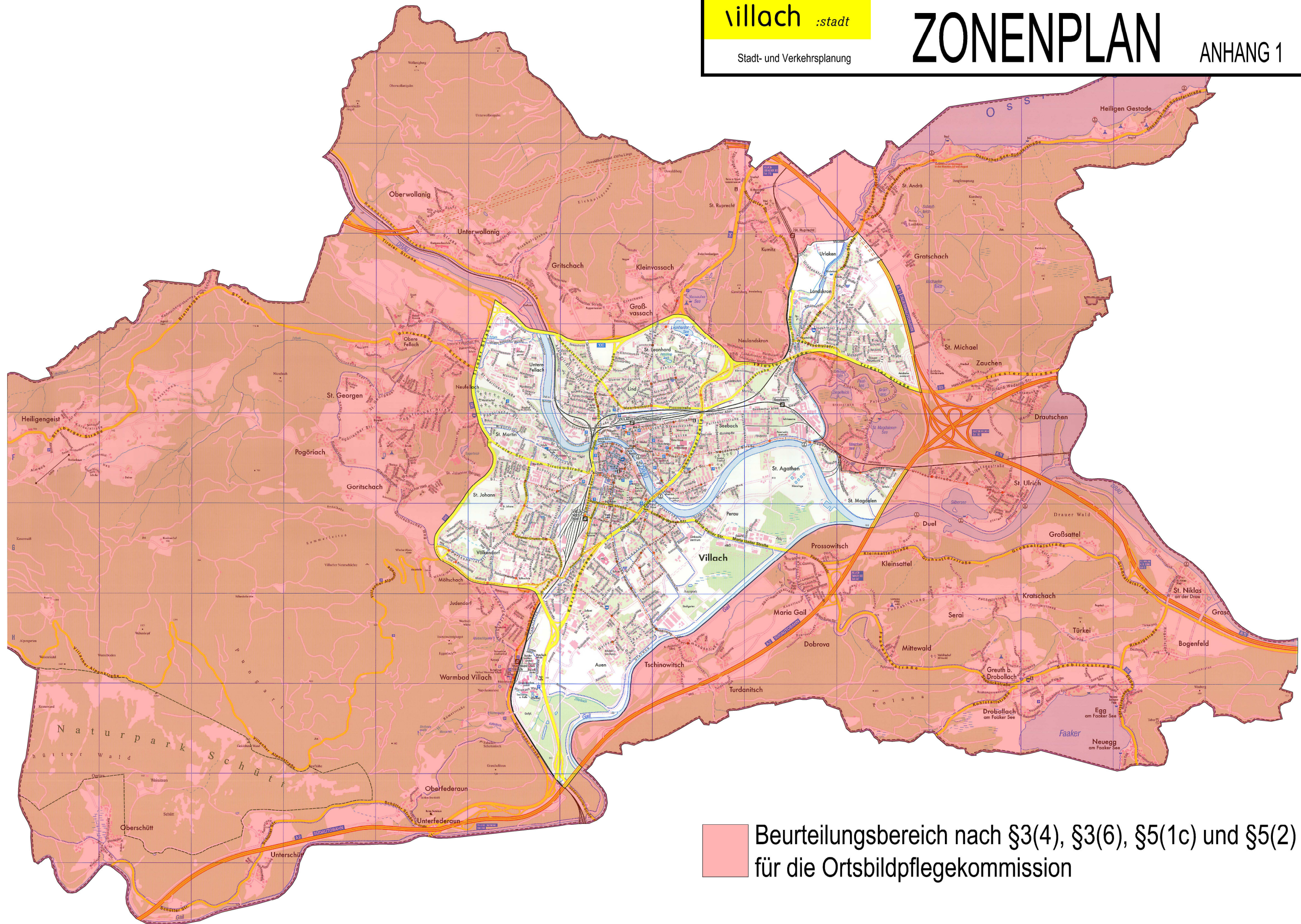
Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt gemäß § 16 K-VStR 1998 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.

Der Bürgermeister:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' followed by a series of loops and a long horizontal stroke ending in a small upward flick.

Helmut Manzenreiter



Anhang 2

In Entsprechung des § 8 Abs. 8 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GPIG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 85/2013 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)

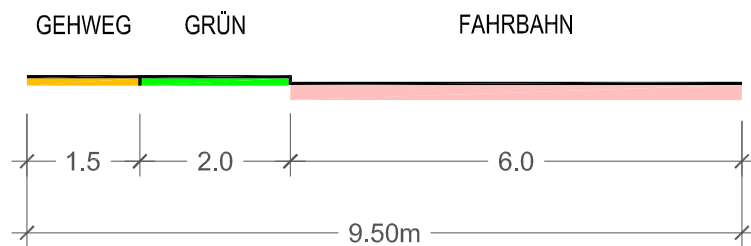
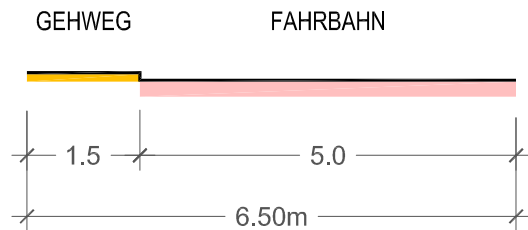
EKZ 2

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

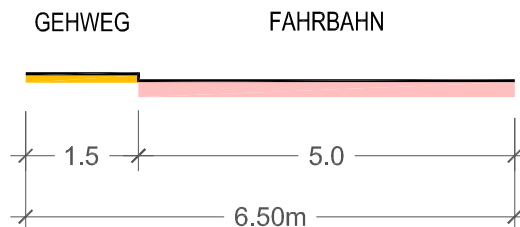
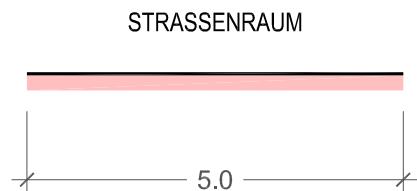
Anliegerstraße

im Sinne der RVS 3.01.12, Jänner 1984



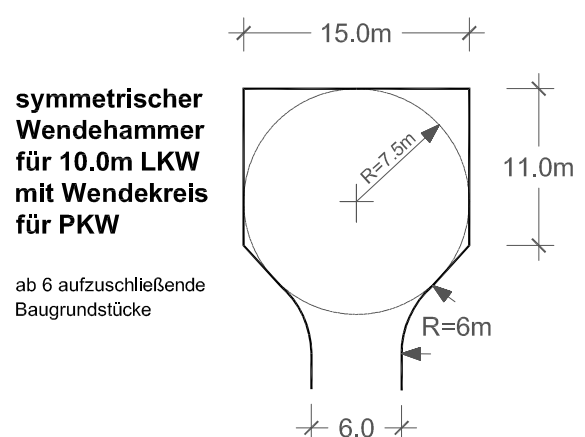
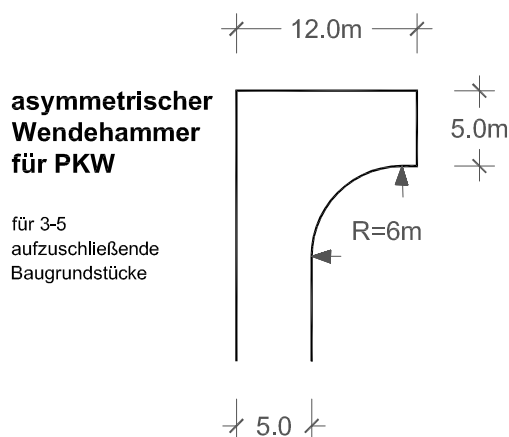
Stichstraße

im Sinne der RVS 3.01.12, Jänner 1984



Mindestgröße der Wendeplätze

im Sinne der RVS 3.01.12, Jänner 1984



Anhang 4

Berechnungsschlüssel für 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 Gesamtstellplatz-
vorschreibung aufgerundet auf die nächste ganze
Zahl

Mehrfamilienhaus 1 pro angefangene 65 m² Wohnnutzfläche
je Wohnung; aufgerundet auf die nächste ganze
Zahl
Besucherparkplätze 10 % der Gesamtstellplatz-
vorschreibung aufgerundet auf die nächste ganze
Zahl

Heime (Studenten/Angestellte) Berechnung gemäß RVS 03.07.11
vom 1. Mai 2008

Altenheime Berechnung gemäß RVS 03.07.11
vom 1. Mai 2008

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 BGFI.)
Besucher 0,2 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 30m² BGFI.)

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

2 pro Gruppenraum bzw. 0,8 pro Arbeitnehmer,
Besucherparkplätze 0,5 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 0,2 pro Rekruten
Messegebäude, Märkte	gesonderte Berechnungen
Kirchen (Bethäuser, Tempel, etc.)	1 pro 10 m ² Nfl. oder 10 Sitzplätze
Friedhof	1 pro 750 m ²

Einkaufszentrum

Berechnung gemäß RVS 02.01.13, Punkt 7 vom
1. September 2006

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.