

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

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:

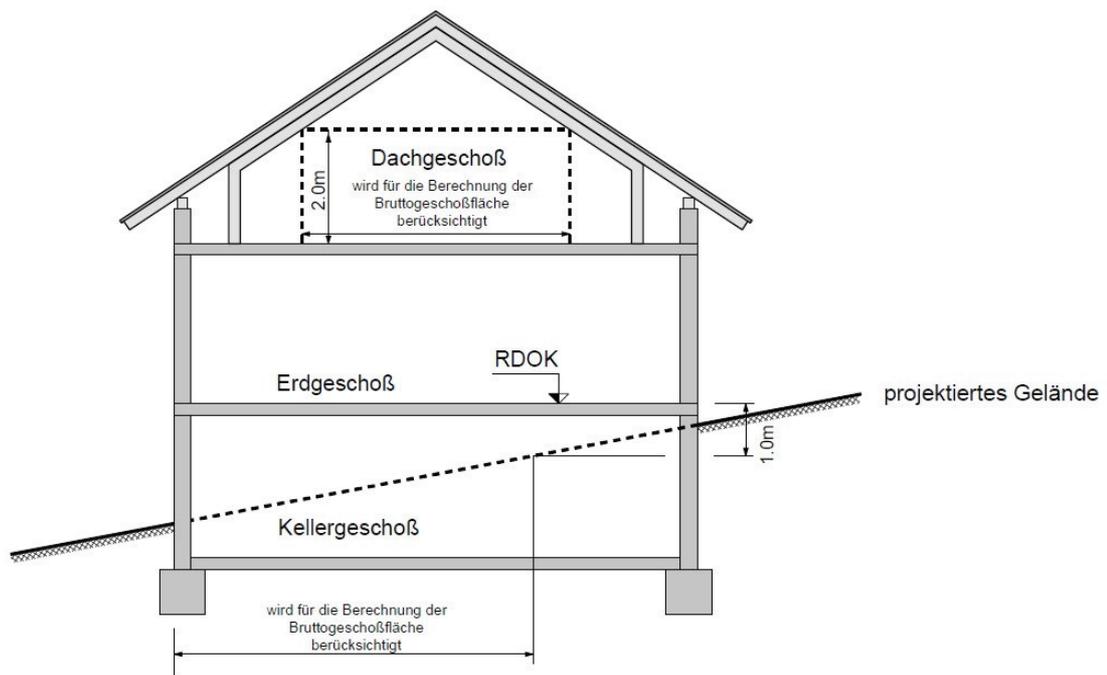


Abb. 1

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:

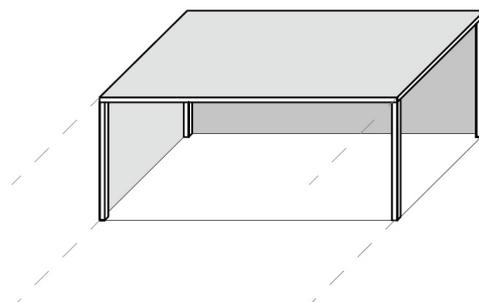


Abb. 2

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:

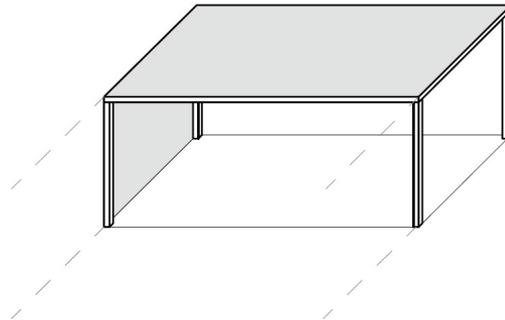


Abb. 3

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 Bestandsbauten 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 Bestandsbauten 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 m² (bisher: 1.000 m²) 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 Bauungsweise:

Zu § 4 Abs. 2 lit. b:

Halboffene Bauweise:

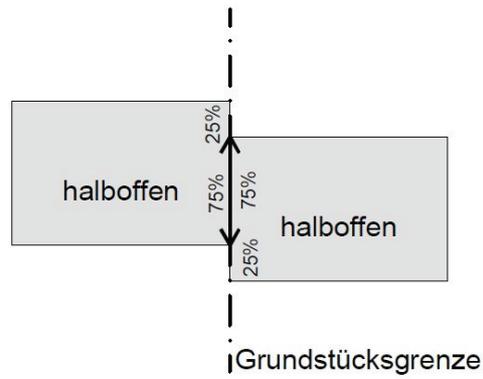


Abb. 4

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

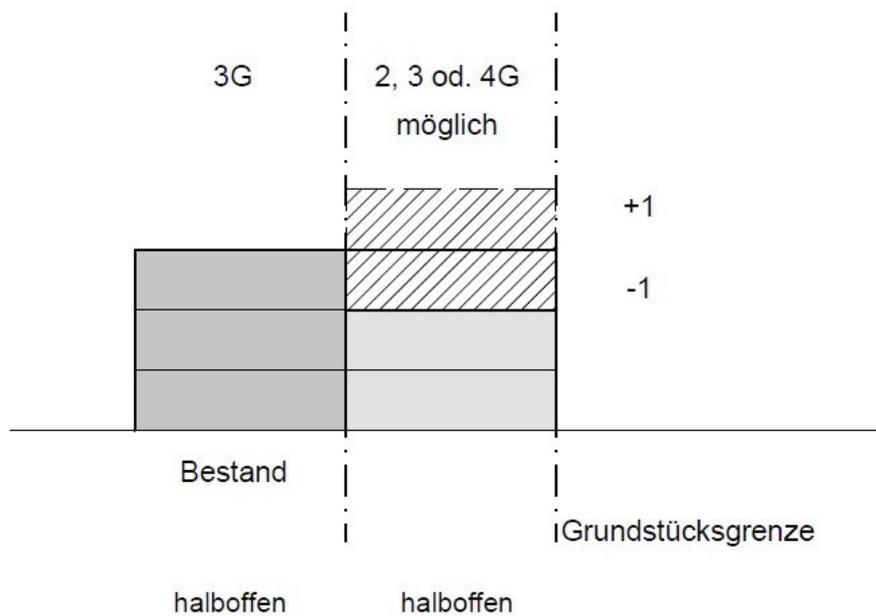


Abb. 5

Zu § 4 Abs. 2 lit. c:

Geschlossene Bauweise

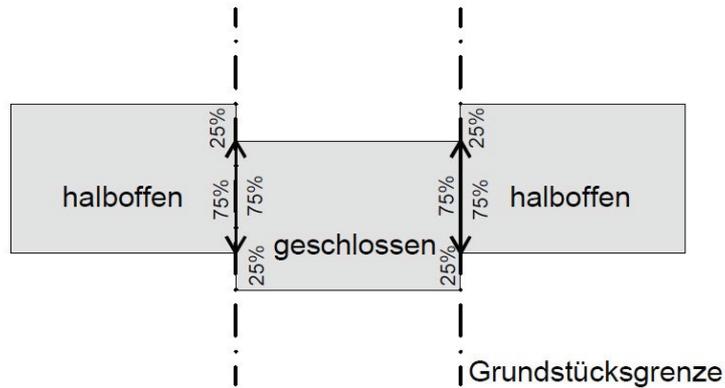


Abb. 6

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

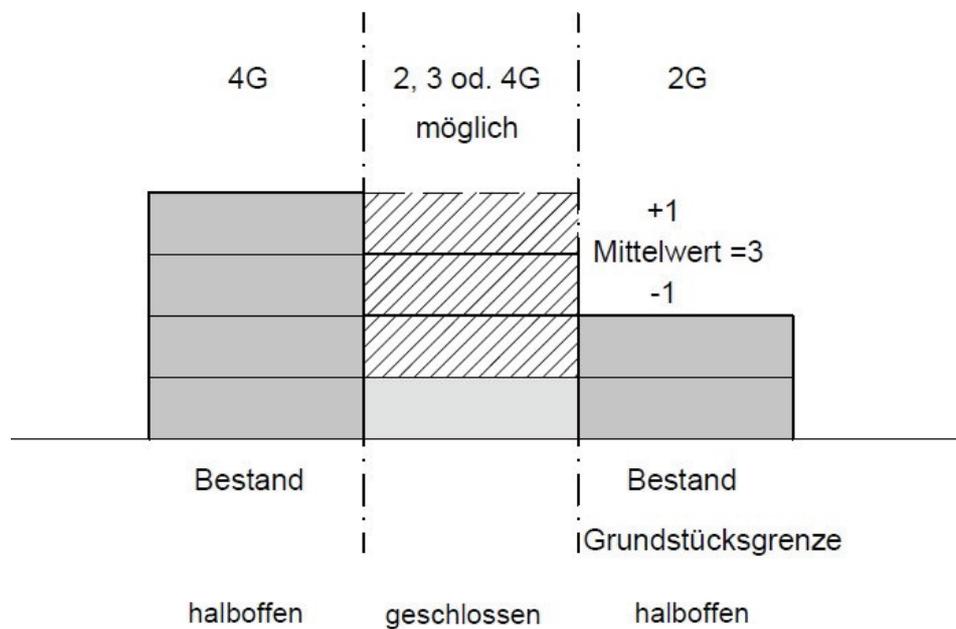


Abb. 7

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 Halbgewoße nach unten gerundet“ berechnet wird, zeigt folgendes Beispiel:

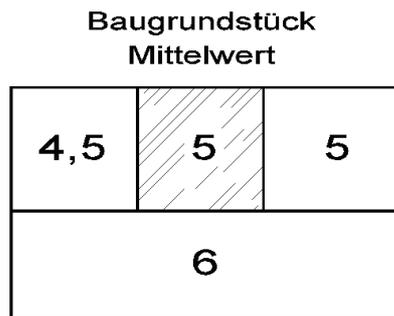


Abb.8

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 Halbgewoße nach oben gerundet“ berechnet wird, zeigt folgendes Beispiel:

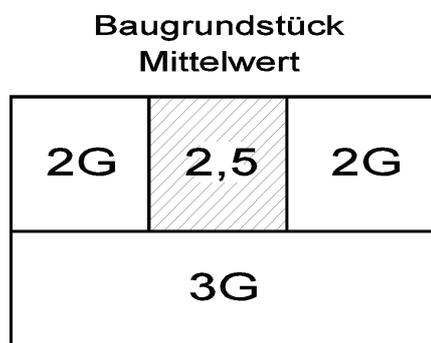


Abb. 9

Mittelwert: $7:3 = 2,33$ ergibt 2,5 Gewoße

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 Gewoßzahl talseitig gerechnet, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden. Zu diesen unerwünschten Höhenentwicklungen können auch Anschüttungen, Steinschichtungen usw. zählen, die so massiv oder dominant in Erscheinung treten, dass die optische Wirkung eines Gewoßes entsteht.

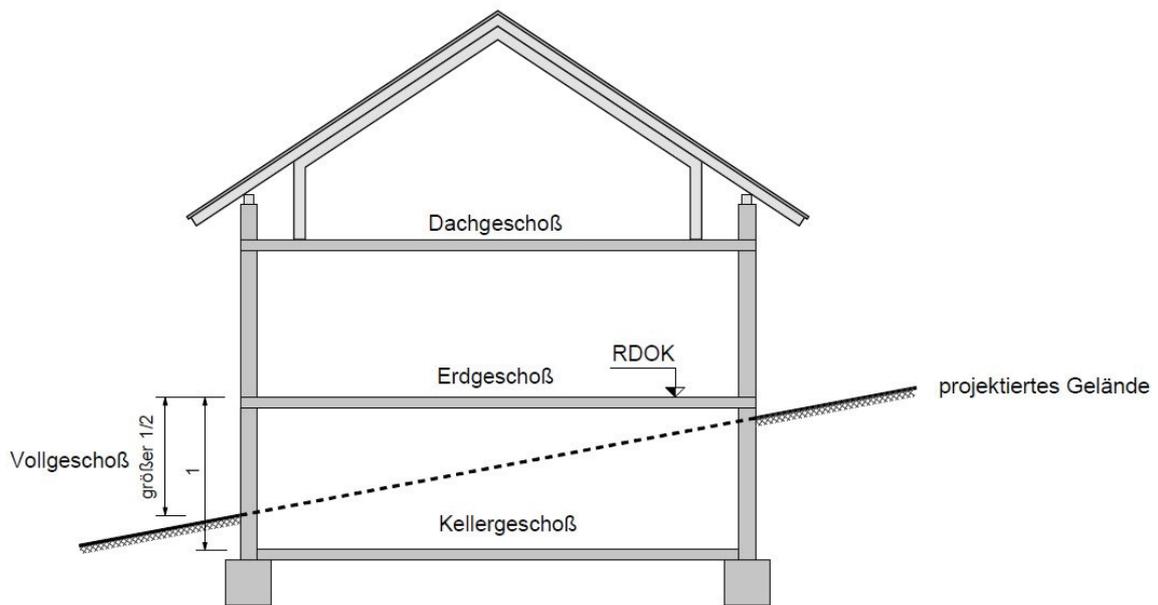


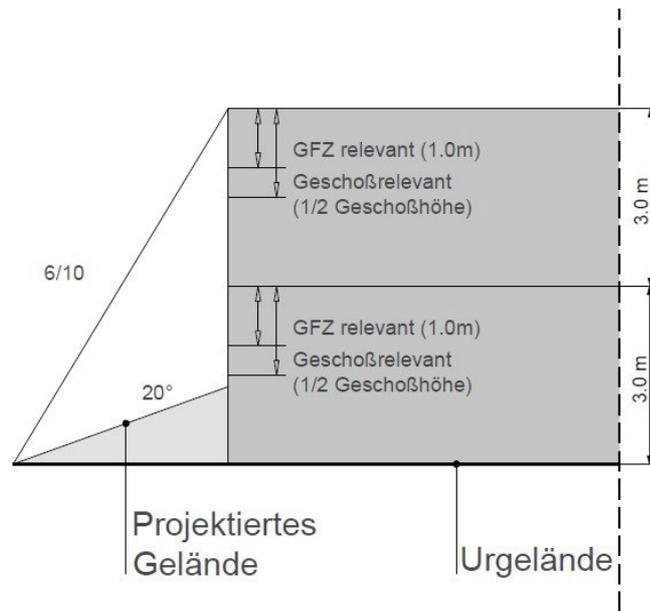
Abb. 10

Ab wann derartige Gestaltungen des projektierten Geländes jedoch so dominant in Erscheinung treten, dass sie optisch wie ein Geschöß 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 Geschößanzahl berücksichtigt, da hier die optische Wirkung eines Geschößes entsteht.

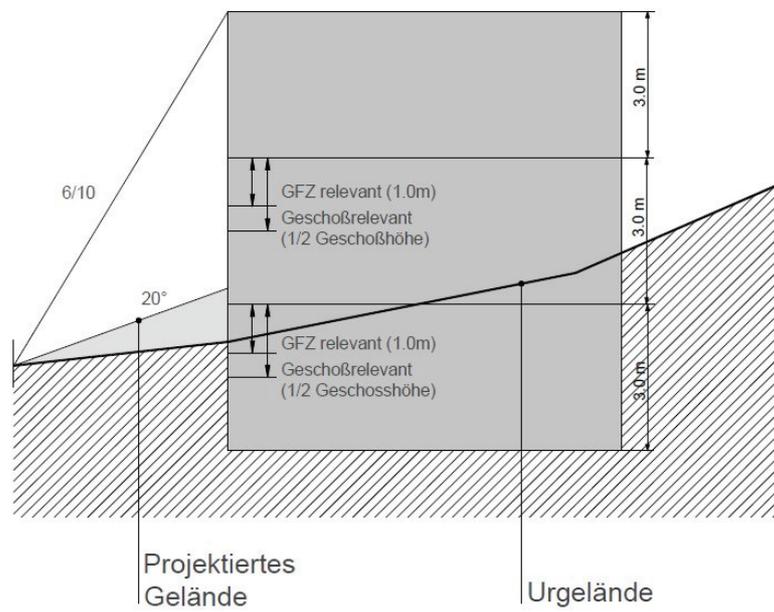
Das projektierte Gelände wurde mit einer maximalen Neigung von 20 Grad bzw. 36,397 % begrenzt.

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 Geschöß darstellen. Ab wann derartige Gebäudeteile jedoch so dominant in Erscheinung treten, dass sie optisch ein Geschöß 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.

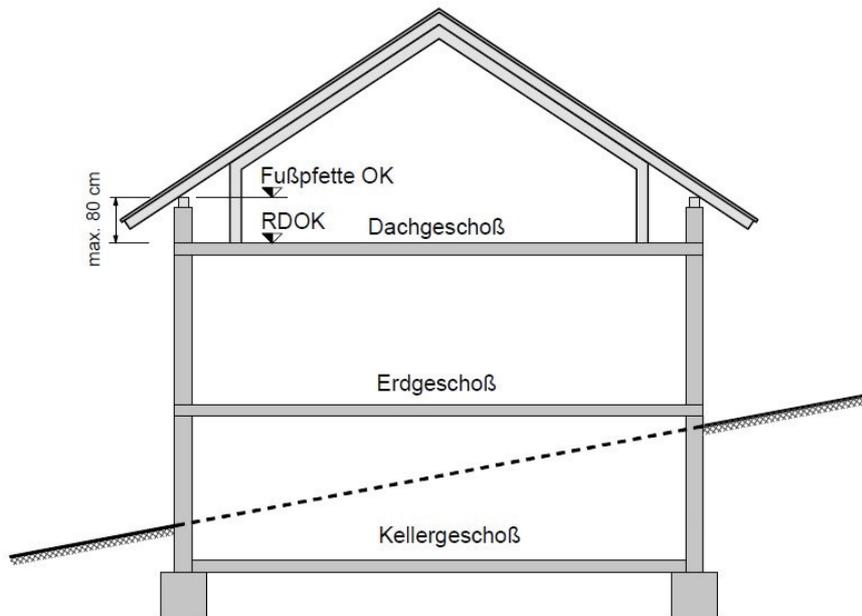


Abb. 13

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:

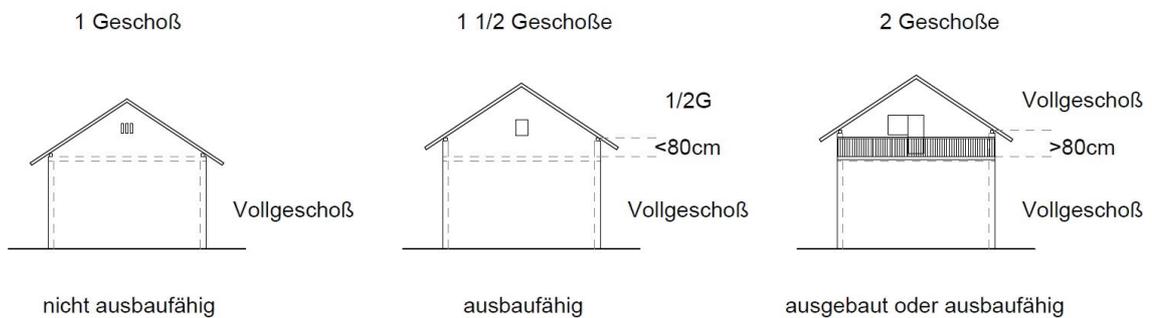


Abb. 14

Zu § 5 Abs. 7 lit. b:

Mit dieser Definition will man den visuellen Eindruck so verringern, dass man von einem 1/2 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.

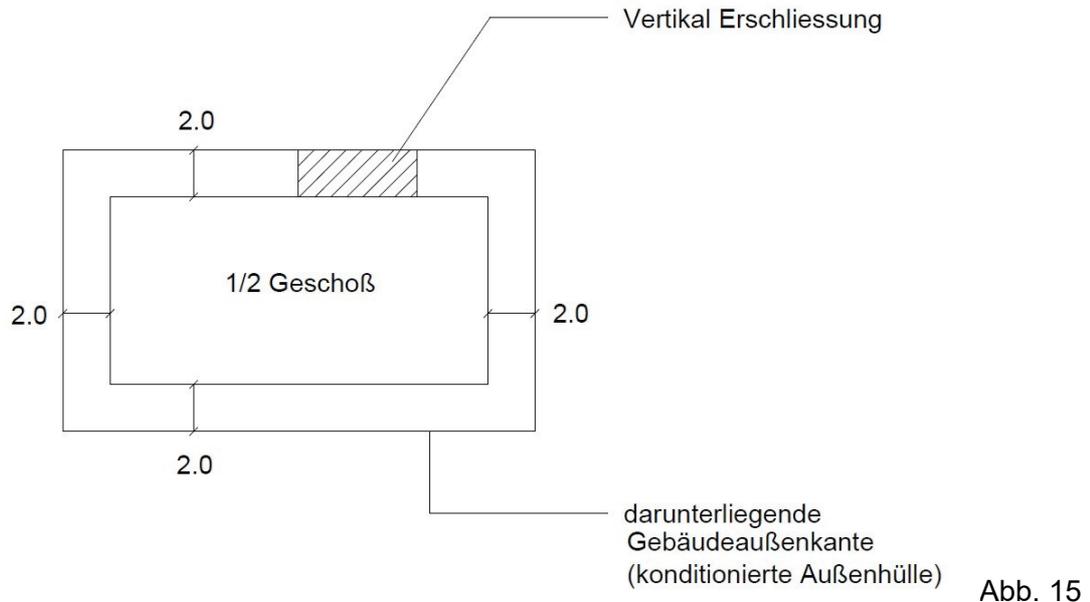


Abb. 15

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 Werbeflyern definiert. Ebenso wird geregelt, dass Werbung auf maximal zwei Seiten möglich ist.

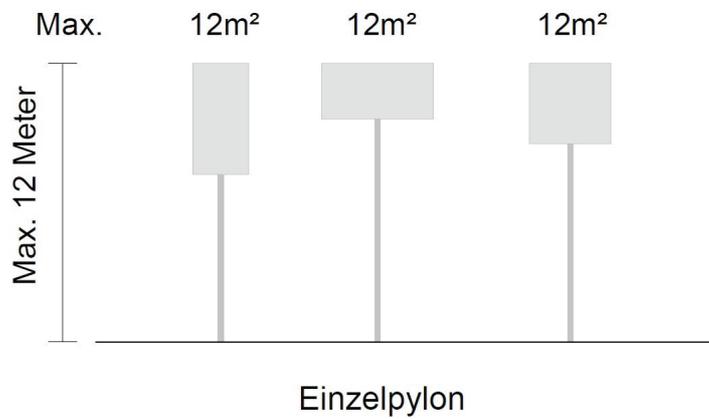


Abb. 16

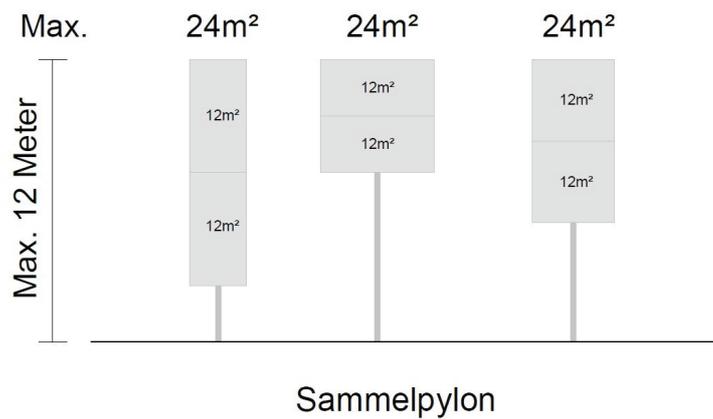


Abb. 17

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 m² 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 Geländeänderungen:

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

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

Darstellung notwendig ist, da es sich hierbei 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 Geländeänderungen 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 keinsten 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 Niveaueveränderungen als zulässig erklärt, andererseits will man dennoch die Nachbarrechte in keiner Weise beeinträchtigen und knüpft daher die Zulässigkeit an die Erstellung von Geländeprofilbildungen, welche das Urgelände und das projektierte Gelände und deren Höhenlage bezogen auf die absolute Höhe und auf einen angegebenen Fixpunkt wiedergeben, wodurch sich in einem späteren Bauverfahren jegliche Diskussion betreffend Urgelände und projektierten Gelände erübrigt.

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

Selbstverständlich müssen diese Geländeprofilbildungen 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 m² 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.