



Marktgemeinde Velden am Wörther See

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

“BAHNWEG”

GEMEINDERAT 13.12.2023

Genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung
vom 27.11.2024,
Zahl: RO-123-5949/2024-21



INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„BAHNWEG“

gemäß § 52K-ROG 2021,
LGBl. Nr. 59/2021, idgF. LGBl. Nr. 55/2024

Parzellen Nr. 334/2 und 510,
alle KG Duell (75303)

VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN

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

PROJEKTLEITUNG
DI ANDREAS MAITISCH
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
Raumplanung und Raumordnung

OKTOBER 2023

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 13.12.2023, Zahl 10/031-IFBPL/1/2023, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 27.11.2024, Zahl: RO-123-5949/2024-21, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„BAHNWEG“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 55/2024, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§13

Inhalt der Verordnung

(1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Verordnungstext vom 31.10.2023
- b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1, Blätter 1 bis 4) vom 31.10.2023
- c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0725-0335 vom 31.10.2023
- d) Der Erläuterungsbericht vom 04.12.2023

§2

Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 334/2 und 510, alle KG Duel (75303), mit einer Planungsraumfläche von 24.982 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See wird folgend geändert:

22a/2022

Umwidmung der Parzelle Nr. 510, sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 334/2, alle KG Duel (75303), im Ausmaß von ca. 21.143 m², von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

22b/2022

Umwidmung von einer Teilfläche der Parzelle Nr. 334/2, KG Duel (75303), im Ausmaß von ca. 3.839 m², von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Park“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 1.000 m² zu betragen.
- (2) Die Mindestgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen dienen.
- (3) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i. S. des § 7a Abs. 1 VermG in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2016) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als „Bauland“ festgelegt sind.
- (4) Die Größe des Baugrundstücks ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstücks im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.
- (5) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück (unabhängig von der Größe eines Baugrundstücks gemäß Abs. 4), wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist der Wert aus der Bruttogeschoßfläche der entstehenden und der bestehenden Gebäude auf einem Baugrundstück dividiert durch die Fläche des Baugrundstückes.
- (4) Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Bruttogrundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) sowie der Grundflächen aller Loggien, Laubengänge und außenliegenden, offenen Haupttreppen.
- (5) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Geschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,20 m - gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden - aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände hervorragt.

Nicht in die Geschoßflächenzahl einzurechnen sind Bruttogeschoßflächen von Tiefgaragen.

- (6) Der ausgebauter Teil eines Dachgeschoßes ist in die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche (gemäß Abs. 4) einzubeziehen. Nicht ausgebauter Dachgeschoße sind in die Berechnung dann einzubeziehen, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen zur Errichtung eines Aufenthaltsraumes im Sinne des Punktes 11.2 der OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019, gegeben sind. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche des ausbaubaren Dachgeschoßes erfolgt nach Abs. 4. Es ist jene Fläche einzubeziehen, welche sich ab einer angenommenen Kniestockhöhe von 1,20 m – gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fußpfette – ergibt.
- (7) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. Ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§6

Bebauungsweise

- (1) Die zulässige Bebauungsweise ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.

§7

Maximale Anzahl der Geschoße

- (1) Die maximal zulässige Anzahl der Geschoße ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Zur Geschoßanzahl zählen alle Geschoße (ausgenommen Tiefgaragen), die an irgendeiner Stelle mehr als 1,20 m – gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des darüber liegenden Geschoßes – aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände herausragen.
- (3) Bei Gebäudeabschnitten, die zueinander versetzt sind, zählt jeder Gebäudeabschnitt, der um mehr als 1,20 m – gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fertigfußboden - aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände herausragt, als ein Geschoß.
- (4) Die maximale Geschoßhöhe beträgt im Erdgeschoß 5,50 m bei (halb-)öffentlicher Nutzung, ansonsten und in den Regelgeschoßen 3,50 m.
- (5) Dachaufbauten aller Art – ausgenommen Antennenanlagen, Kamine und ähnliche lineare Strukturen – werden als (Dach-)Geschoß und zur Geschoßanzahl gerechnet, wenn deren Höhe mehr als 1,50 m, gemessen ab Oberkante Dachhaut, beträgt.

- (6) Gaupen und gaupenähnliche Konstruktionen dürfen maximal im Ausmaß von 40 % der jeweiligen Traufenlänge errichtet werden. Die Traufenkante darf nicht unterbrochen werden.
- (7) Als Dachgeschoß gelten
- a) Geschoße, die innerhalb eines Daches mit mehr als 7° Dachneigung liegen und bei welchen die lichte Raumhöhe von 2,50 m an nicht mehr als 60 % des Mittelwertes der darunter liegenden geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen (Berechnung nach § 5 Abs. 4) überschritten wird,
- sowie
- b) Geschoße, die innerhalb eines Daches bis 7° Dachneigung liegen und folgende Kriterien erfüllen:
1. die geschoßbezogene Brutto-Grundfläche beträgt maximal 60 % der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche (Berechnung nach § 5 Abs. 4) des Mittelwertes der darunter liegenden Grundrissebenen,
 2. die Geschoßhöhe gemessen von Oberkante des Fertigfußboden des obersten Geschoßes bis höchstem Punkt der Dachkonstruktion beträgt maximal 3,50 m,
 3. maximal 2 Außenwände des darunter liegenden Geschoßes dürfen sich flächenbündig oder auskragend ins Dachgeschoß fortsetzen,
 4. die übrigen Gebäudeaußenwände und etwaige Überdachungen springen um mindestens 2 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschoßes zurück.

§8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien (Baufenster) ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Abweichend von Abs. 1 darf außerhalb der Baulinie maximal ein Gebäude mit bis zu 25 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe je 1.000 m² Baugrundstücksfläche errichtet werden.
- (4) Innerhalb der Baulinien (Baufenster) sind oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder so anzuordnen, dass sie voneinander einen ausreichenden Abstand haben. Die Bestimmungen der §§ 5 bis 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der Fassung LGBl Nr. 77/2022 gelten sinngemäß.
- (5) Bei unter dem Bestandsgelände liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden.

- (6) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. Ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.
- (7) Außerhalb der Baulinien dürfen Tiefgaragenzufahrten errichtet werden.

§9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Die erforderliche Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

Die erforderlichen Stellplätze müssen zu 2/3 unterirdisch angeordnet werden.
- (3) Ab einer Anzahl von 10 nachzuweisenden bzw. geplanten Stellplätzen ist eine Garagen- oder architektonisch qualitätsvolle Stellplatzlösung auszuführen.

§10

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

- (1) Mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche nachzuweisen.
Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen. Überbaute, überdachte, versiegelte oder mit jeglichen Belägen versehene Flächen zählen nicht zur Grünfläche. Unterbaute Flächen gelten als Grünfläche, wenn die darüber befindliche Erdschüttung mindestens 80 cm beträgt.
- (2) Maximal 20 % der unverbauten Flächen eines Baugrundstückes dürfen versiegelt werden.

Als unverbaut gelten Flächen, die nicht überbaut und nicht überdacht sind. Unterbaute Flächen gelten als unverbaut, wenn die darüber befindliche Erdschüttung mindestens 80 cm beträgt.

Flächen mit luft- und wasserundurchlässigen Belegen wie Beton, Asphalt oder Beläge mit gebundenem Unterbau zählen zur Gänze zur Versiegelungsfläche. Flächen mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen wie Kopfsteinpflaster, Platten mit Sand-/Schotterunterbau, Schotterrasen, Holzpflaster, Rasengittersteine u. dgl. zählen zu 50 % zur Versiegelungsfläche.
- (3) Abs. 1 und 2 gelten nicht für Baugrundstücke die nur Erschließungszwecken dienen.

Eine Reduzierung des Grünflächenanteils und Versiegelungsgrads ist in begründbaren, notwendigen Ausnahmefällen oder wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird, möglich.

- (4) Stützmauern, Steinschichtungen u. ä. dürfen grundsätzlich eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten und sind dauerhaft zu begrünen. Die Höhe kann überschritten werden, wenn die Höhe und Ausgestaltung der Stützkonstruktion nachweislich erforderlich und orts- und landschaftsbildverträglich ist.
- (5) Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Asphaltfläche ist durch Materialwechsel zu gliedern und der Versiegelungsanteil ist gering zu halten.
- (6) Sicht- und Lärmschutzwände sind zur Gänze dauerhaft zu begrünen oder durch landschaftsgärtnerische Maßnahmen zu kaschieren. Sichtschutzwände dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

§11

Freiflächengestaltung

- (1) Die als Dorfplatz verzeichnete Fläche ist vom fließenden und ruhenden KFZ-Verkehr freizuhalten, dem Fußgängerverkehr zu widmen und als Aufenthalts- und Kommunikationsraum auszugestalten. Es sind ausreichend Sitzgelegenheiten zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberflächen des Dorfplatzes und der Fußwege sind versickerungsoffen zu gestalten.
- (2) Auf der als Park verzeichneten Fläche ist eine fachgerechte Bepflanzung mit heimischen bzw. standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung anzulegen.
- (3) Entlang der Erschließungsstraße ist zumindest eine alleeartige Bepflanzung mit Laubbäumen in einem Abstand von max. 15,0 m (ortstypische Baumart mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von mind. 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen.
- (4) Es ist zusätzlich je 7 nachzuweisender oberirdischer PKW-Abstellplätze ein heimischer Laubbaum (Anforderungen lt. Abs. (3)) zu pflanzen.

§12

Zäune und Einfriedungen

- (1) Die Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit maximal 1,50 m über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt.
- (2) Absturzsicherungen oder Einfriedungen auf Stützkonstruktionen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und dabei das angrenzende, höherliegende Niveau um maximal 1,20 m überragen.

- (3) Sportanlagen und Einfriedungen aus spezifischen Sicherheitserfordernissen sind von Abs. 1 und 2 ausgenommen.
- (4) Einfriedungen zu Verkehrsflächen müssen einen Abstand von mindestens 1 m zum Straßenrand (im Sinne des § 7 Abs. 3 Kärntner Straßengesetz, LGBl. Nr. 8/2017 in der Fassung LGBl. Nr. 36/2022) bzw. mindestens 1,50 m zum Asphalttrand aufweisen.
- (5) Zäune, Einfriedungen und Absturzsicherungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Planen o.ä. verkleidet werden oder aus durchgehendem Mauerwerk oder sonstigen geschlossenen oder vollflächigen Konstruktionen und Materialien errichtet werden.

§13

Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Für die Hauptbaukörper wird als Dachform das Flachdach und das Satteldach festgelegt. Bei untergeordneten Baulichkeiten können andere Dachformen (z. B. Pultdächer) umgesetzt werden.
- (2) Deckungsmaterialien (ausgenommen Sonnenkollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den geplanten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (3) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen auf Dächern mit einer Neigung ab 7° nur in die Dachfläche integriert oder unmittelbar parallel – mit einem maximalen Abstand von 30 cm – dazu montiert werden. Bei flachgeneigten Dächern bis 7° Neigung ist eine Aufständering mit einer maximalen Neigung von 25° zulässig.
- (4) Dachaufbauten für technische Anlagen aller Art (wie z. B. Aufzugseinhausungen, haustechnische Anlagen u. dgl.) ausgenommen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren dürfen ein maximales Ausmaß von 8 m² je Dachaufbau und insgesamt ein Ausmaß von 10 % der Dachfläche und eine Höhe von 1,50 m – gemessen ab Oberkante Dachhaut – nicht überschreiten.
- (5) Die Farben und Textur der Fassadenmaterialien sind der umgebenden Bebauung und dem Ortsbild anzupassen.
- (6) Dächer müssen von der Statik und in der Ausgestaltung so ausgelegt werden, dass eine Belastung durch oder Nachrüsten mit Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie möglich ist.

§14

Lärmschutz

- (1) Im südöstlichen Bereich sowie im nördlichen Bereich sind Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der „Schallimmissionsberechnung zum Projekt „Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung – BAHNWEG Velden“ vom 12.12.2022 des DI Markus Künstler umzusetzen.
- (2) Ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5, Kapitel 2.2.3 ist bei Wohngebäuden auszuführen.

§15

Art der Nutzung

- (1) Die möglichen Nutzungen werden für den
 - **Bebauungsbereich I** mit
 - gefördertem, sozialen bzw. leistbarem Wohnbau und
 - öffentlichen bzw. halböffentlichen Einrichtungensowie für die
 - **Bebauungsbereiche II und III** mit
 - Wohngebiet gemäß § 18 K-ROG 2021festgelegt.

§16

Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

Ferdinand Vouk

