



**Marktgemeinde  
Velden am Wörther See**

# **Teilbebauungsplan**

## **“UNTERJESERZ 2020”**

**GEMEINDERAT 16.12.2020 und 28.04.2021**

# **Teilbebauungsplan**

## **„UNTERJESERZ 2020“**

gem. K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995,  
in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018,  
§§ 24 - 26

Parzellen Nr. 456/5, 456/6, 456/7, 456/8, 456/9, 456/10,  
456/11, 456/12, 456/13, 456/14,  
Teilfläche der Parzelle Nr. 456/1  
alle KG Augsdorf (75301)

### **VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN**

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

PROJEKTLEITUNG  
**DI ANDREAS MAITISCH**  
Staatlich befugter und beedeter Ingenieurkonsulent  
Raumplanung und Raumordnung



Marktgemeinde Velden am Wörther See

Zahl: 10/031-TBBPL/3/2020

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 16.12.2020 und vom 28.04.2021, Zahl 10/031-TBBPL/3/2020, mit welcher der Teilbebauungsplan

### **„UNTERJESERZ 2020“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 24 bis 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung LGBl. Nr. 71/2018 und § 14 der Kärntner Allgemeinen Gemeindeordnung - K-AGO, LGBl. Nr. 66/1998 in der Fassung LGBl. Nr. 29/2020 wird verordnet:

#### **§ 1**

##### **Inhalt der Verordnung**

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

1. Der schriftliche Verordnungstext und
2. Die zeichnerische Darstellung „Teilbebauungsplan Unterjeserz 2020“ (Blatt 1/2 bis 2/2) - Rechtsplan, Anlage 1, Plan Nr. 0725-0326,
3. Der Erläuterungsbericht vom 15.09.2020.

#### **§ 2**

##### **Geltungsbereich**

Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 456/5, 456/6, 456/7, 456/8, 456/9, 456/10, 456/11, 456/12, 456/13, 456/14, sowie für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 456/1, alle KG Augsdorf (75301), mit einer Planungsraumfläche von ca. 7.974 m<sup>2</sup>.

### **§ 3**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat 400 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (2) Die Mindestgrundstücksgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen dienen.
- (3) Als Baugrundstück 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 Baugrundstückes ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstückes im Grundstücksverzeichnis des Grundbuches.
- (5) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück (unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes gemäß Abs. 5), wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenze überbaut werden.

### **§ 4**

#### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (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 „Teilbebauungsplan Unterjeserz 2020“ Anlage 1, Rechtsplan (Blatt 1/2 bis 2/2), Plan Nr. 0725-0326, vom 15.09.2020 festgelegt.
- (3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes darf überdies nur erfolgen, wenn der maßgeblichen Bebauung entsprochen wird und sich die geplante Bebauung nach Grundstücksgröße, Art und Maß der umgebenden baulichen Ausnutzung und Bauungsweise einfügt (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).
- (4) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist der Wert aus der Bruttogeschoßfläche der entstehenden und der bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück dividiert durch die Fläche des Baugrundstückes.
- (5) 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.

- (6) 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 und Parkdecks, auch wenn diese teilweise aus dem projektierten Gelände herausragen.

- (7) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. Ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

## **§ 5**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise werden die offene bzw. halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Die halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn bauliche Anlagen einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend errichtet werden.

- (3) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 lit a bis d Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 32/1986 idF. LGBl. Nr. 66/2017 und des § 7 Abs. 2 des textlichen Bebauungsplans Velden am Wörther See (Gemeinderat 10.01.2019) außer Betracht.

## **§ 6**

### **Bauhöhe**

- (1) Die maximale Bauhöhe (Firsthöhe) ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan Unterjeserz 2020“ Anlage 1, Rechtsplan (Blatt 1/2 bis 2/2), Plan Nr. 0725-0326, vom 15.09.2020 festgelegt.

## **§ 7**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan Unterjeserz 2020“ Anlage 1, Rechtsplan (Blatt 1/2 bis 2/2), Plan Nr. 0725-0326, vom 15.09.2020 festgelegt.
- (2) Je Wohneinheit sind mind. 2 KFZ-Abstellplätze im Planungsraum vorzusehen.
- (3) Für übrige Nutzungen gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Velden am Wörther See.
- (4) Innerhalb des Planungsraumes sind mindestens 18 der geforderten Stellplätze in einer Tiefgarage bzw. in einem Parkdeck vorzusehen.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Als Gebäude in diesem Sinne gelten auch überdachte Stellplätze.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung „Teilbebauungsplan Unterjeserz 2020“ Anlage 1, Rechtsplan (Blatt 1/2 bis 2/2), Plan Nr. 0725-0326, vom 15.09.2020 festgelegt.
- (3) Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt, so gelten hinsichtlich der anderen Seiten die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (4) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind untergeordnete Baulichkeiten (Gebäude), wie Müllsammelplätze oder Fahrradabstellplätze in eingeschossiger Bauweise.
- (5) Garagen, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist sowie Einfahrtstore und Schrankenanlagen, sind straßenseitig mindestens 5,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Eine Verringerung des Abstandes kann erfolgen, wenn die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist und die übrigen Bestimmungen eingehalten werden.
- (6) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. Ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.

## § 9

### Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen

- (1) Mindestens 30 % 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 50 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 unverbaute Fläche, wenn die darüber befindliche Erdschüttung mindestens 50 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 wasserdurchlässigen Belägen wie Kopfsteinpflaster, Platten mit Sand-/Schotterunterbau, Schotterrasen, Holzpflaster, Rasengittersteine u. dgl. zählen zu 30 % zur Versiegelungsfläche.

- (3) Die Höhe der Stützmauern wird mit maximal 2,00 m über dem tieferliegenden projektierten Gelände festgelegt und darf maximal 1,00 m über dem Bestandsgelände hinausragen.
- (4) Zur Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen im Sinne des § 18 Abs. 4 Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996) idF LGBl. Nr. 66/2017 vorgeschrieben.
- (5) Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind ebenfalls landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Asphaltfläche ist durch Materialwechsel zu gliedern.
- (6) Sicht- und Lärmschutzwände sind zu begrünen oder durch landschaftsgärtnerische Maßnahmen zu kaschieren.
- (7) Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist zu erstellen.

## **§ 10**

### **Zäune und Einfriedungen**

- (1) Die Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit maximal 1,20 m über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt. Bei angrenzenden Straßen oder Verkehrsflächen darf die Einfriedung inkl. Sockel deren Niveau maximal 1,20 m überragen.
- (2) Einfriedungen zu Verkehrsflächen müssen ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Straßenrand (im Sinne des § 7 Abs. 3 Kärntner Straßengesetz, LGBl. Nr. 8/2017 in der Fassung LGBl. Nr. 30/2017) bzw. mindestens 1,50 m zum Asphalttrand aufweisen. In verkehrstechnisch begründbaren Fällen ist eine Ausnahme und eine Reduzierung der Mindestmaße möglich.
- (3) Zäune, Einfriedungen und Absturzsicherungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen o. Ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk, sonstigen geschlossenen oder vollflächigen Konstruktionen oder Materialien errichtet werden.

## **§ 11**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- (1) Als Hauptdachformen werden das Flachdach und das Satteldach festgelegt.  
  
Bei halboffener Bebauungsweise ist jene Dachform auszuführen, die ein homogenes Erscheinungsbild gewährleistet.
- (2) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) 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 Aufständigung 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 8,0 m<sup>2</sup> 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 Fassaden Materialien sind der umgebenden Bebauung und dem Ortsbild anzupassen.

## **§ 12**

### **Inkrafttreten**

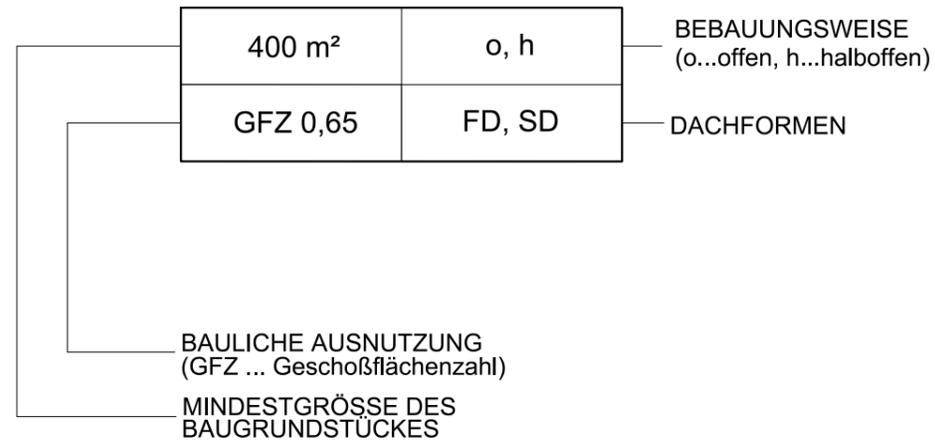
- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Villach-Land in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Unterjeserz“ der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 27.06.2018, Zahl 10/031/1-TBBPL/17, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Villach Land vom 14.11.2018, Zahl VL3-BAU411/2018 (011/2018), außer Kraft.

Der Bürgermeister

Ferdinand Vouk

## MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE

## LEGENDE



BH=512,50 müA MAXIMALE BAUHÖHE (m ü.A.... Meter über Adria)

- · — · — · — BAULINIE
- ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- — ○ — ○ — GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- - - - - TEILUNGSVORSCHLAG
- STRASSE BEGRENZUNG DER STRASSE
- PV PRIVATE VERKEHRERSCHLIESSUNG
- / / / / / WOHNSTRASSE

## VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 16.12.2020 und 28.04.2021, Zl.: 10/031-TBBPL/3/2020

## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

## PLANER:

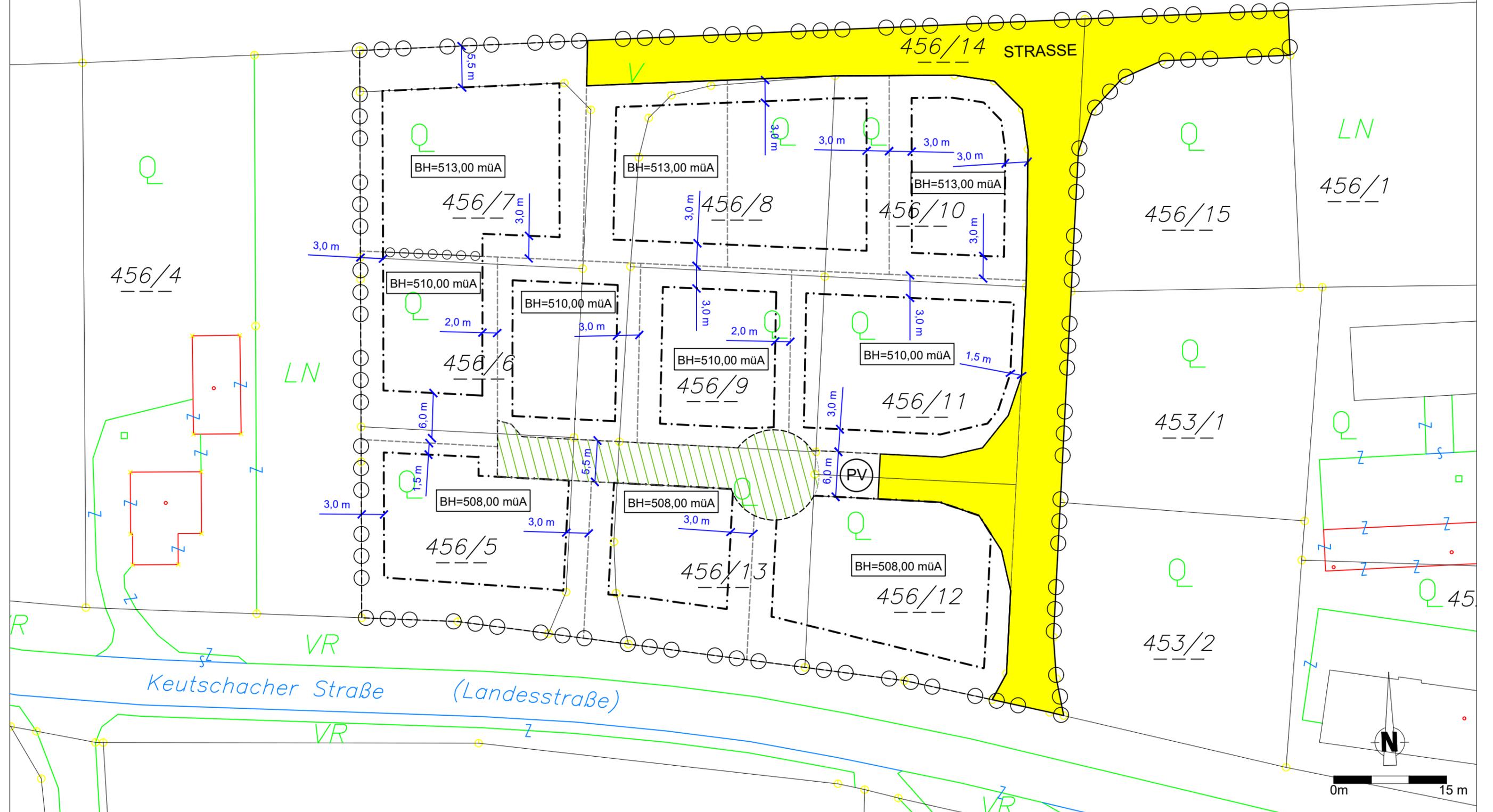
 <b>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</b> <small>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 Telefax: +43 4242 23323-79 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</small>	<b>DIPL.-ING. G. LAGLER MAG. H. WURZER DIPL.-ING. J. KNAPPINGER DIPL.-ING. A. MAITISCH B. GRITZNER DIPL.-ING D. SCHALLER M. JUSTA</b>
	<b>Marktgemeinde</b>  <b>VELDEN AM WÖRTHER SEE</b>
<b>Projekt</b>  <b>"UNTERJESERZ 2020"</b>	Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 15.09.2020
<b>Plan</b>  <b>RECHTSPLAN</b>	Änderungshinweis: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: flex; gap: 5px;"> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">0</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">1</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">2</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">3</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">4</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">5</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">6</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">7</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">8</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 0 5px;">9</span> </div>



400 m <sup>2</sup>	o, h
GFZ 0,65	FD, SD

458/1

LN



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1 VORWORT

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 26 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23/1995 iFdg LGBl. Nr. 71/2018.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 26 Abs. 4 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Landschaftsbildes und des Ortsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Teilbebauungsplan aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Baulinie, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss-Linie) herangerückt werden. Die aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen, der Begrenzung der Baugrundstücke sowie der Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante sind planlich darzustellen.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 13 Abs. 1 und 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß, jedoch ist die Kundmachung lediglich der Bezirkshauptmannschaft und den unmittelbar angrenzenden, betroffenen Nachbargemeinden mitzuteilen.

Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Es handelt sich hierbei um formelle Vorschriften, die unbedingt einzuhalten sind. Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Verkündungsblatt des Landes kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft.

Gemäß § 24 Abs. 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995) LGBl. Nr. 23/1995 idgF kann für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung erforderlich ist.

Durch das Gemeindeplanungsgesetz 1995 (K-GplG 1995) idgF ist der Gemeinderat beauftragt, für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, einen Teilbebauungsplan zu erlassen (§ 24 Abs. 3 lit. c).

Aufgrund § 25 Abs. 3 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995) LGBl. Nr. 23/1995 idgF sind in den Teilbebauungsplan die im textlichen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen (Abs. 1) aufzunehmen. Wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen einer geordneten Siedlungsentwicklung erfordern, dürfen im Teilbebauungsplan auch vom textlichen Bebauungsplan abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden.

Der vorliegende Teilbebauungsplan soll die örtlichen Gegebenheiten besser berücksichtigen als der allgemeine textliche Bebauungsplan und durch Festlegung von Bebauungszonen und zeitlichen Abfolgen eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherstellen. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Teilbebauungsplanes wurde die Lagler, Wurzer & Knappinger ZT-GmbH, Europastraße 8, 9524 Villach, beauftragt.

## 2 ZIELSETZUNGEN

Im Jahr 2018 wurde für den gegenständlichen Planungsraum bereits ein Teilbebauungsplan erlassen. Inzwischen wurde vom nunmehrigen Eigentümer ein neues Baukonzept ausgearbeitet, das sich nicht mehr mit den ursprünglichen Baubedingungen deckt. Ein wesentlicher Änderungspunkt ist die Verkehrserschließung. Die Parzellen sollen nun in Ost-West-Richtung erschlossen werden und nicht in Nord-Süd-Richtung. Zudem wird die Erschließung so angelegt, dass die Kraftfahrzeuge zum Großteil in einer Sammelgarage geparkt werden und die einzelnen Gebäude über eine verkehrsberuhigte interne Erschließung verfügen. Damit wird vor allem erreicht, dass weniger Grund und Boden für Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden muss. Gleichzeitig werden Richtung Norden Anknüpfungspunkte zur Erschließung der anschließenden Flächen offengehalten.

Alle Baukörper sollen eine einheitliche Erscheinung aufweisen. Geplant sind zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener und halboffener Bauweise. Die besondere Ausformung der Satteldächer erzeugt eine identitätsbildende Architektur. Bezüglich der Gebäude wird insgesamt eine Erhöhung der Bebauungsdichte angestrebt.



Abbildung 1: Geplante Struktur der Wohnsiedlung (Quelle: st:art Architektur ZT-GmbH)

Vonseiten des Gemeindevorstandes und des Hochbauausschusses wurde das nunmehr vorliegende Projekt einer Prüfung unterzogen und als „Verbesserung zur bisherigen Bebauungsplanung“ bewertet.

Als Voraussetzung wurden jedoch unter anderem folgende Punkte genannt:

- Umsetzung des Projektes (nur) im Gesamten
- Erstellung eines Grünraumkonzeptes als Bestandteil des Teilbebauungsplanes und Verpflichtung zur Umsetzung
- Ökologische Bauweise und ökologischer Betrieb (e5-Gemeinde)
- Keine Stellplätze vor den Häusern in den ersten beiden Reihen
- Zivilrechtliche Vereinbarung inkl. Sicherstellung (Gesamtumsetzung, Grünraumkonzept) und Kostentragung

### 3 BESTANDSERHEBUNG/ANALYSE

#### 3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich im Ortsteil Unterjeserz in der Marktgemeinde Velden am Wörther See.

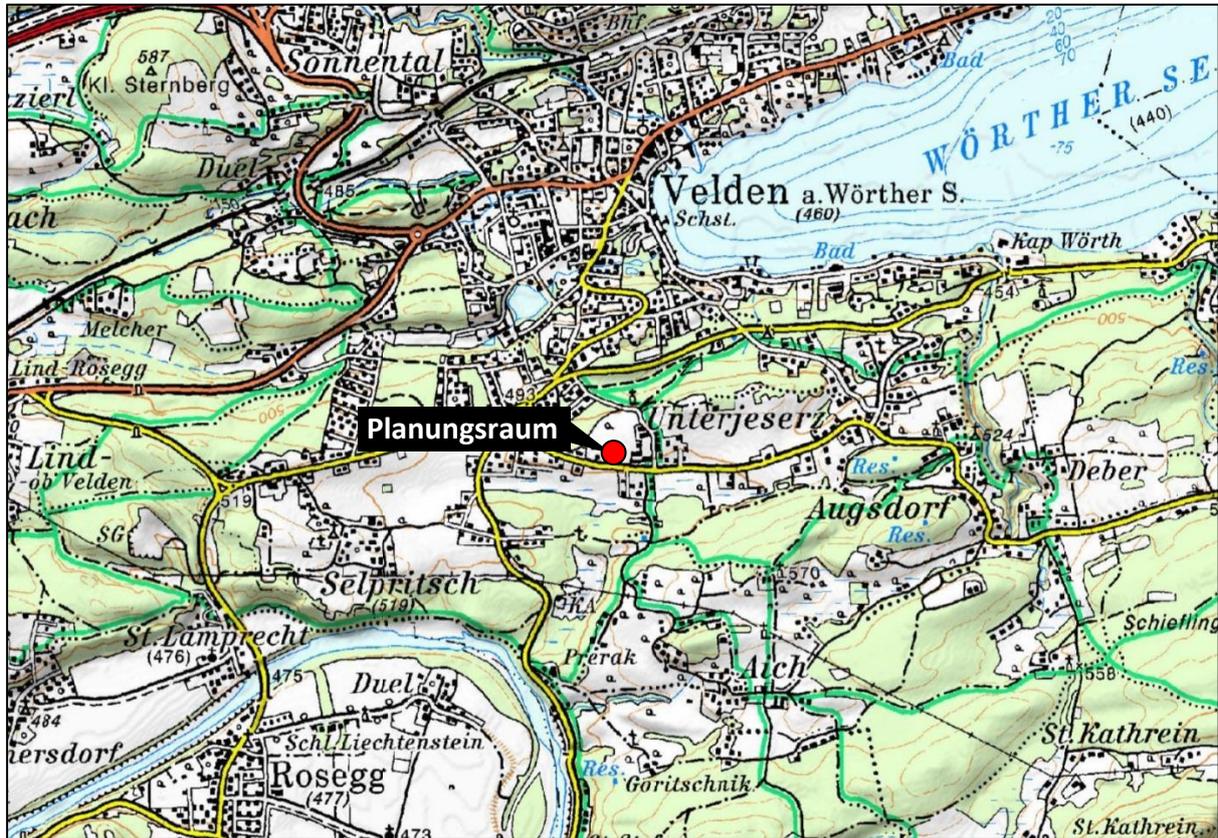


Abbildung 2: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Naturräumlich handelt es sich um eine relativ ebene Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Umgeben wird der Planungsraum südöstlich und südwestlich von Einfamilienhausbebauung, in der östlichen Nachbarschaft befinden sich 3 mehrgeschoßige Wohnbauten. Im direkten Anschluss verläuft in West-Ost-Richtung die L97 Keutschacher Straße, südlich und nördlich werden die Flächen größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

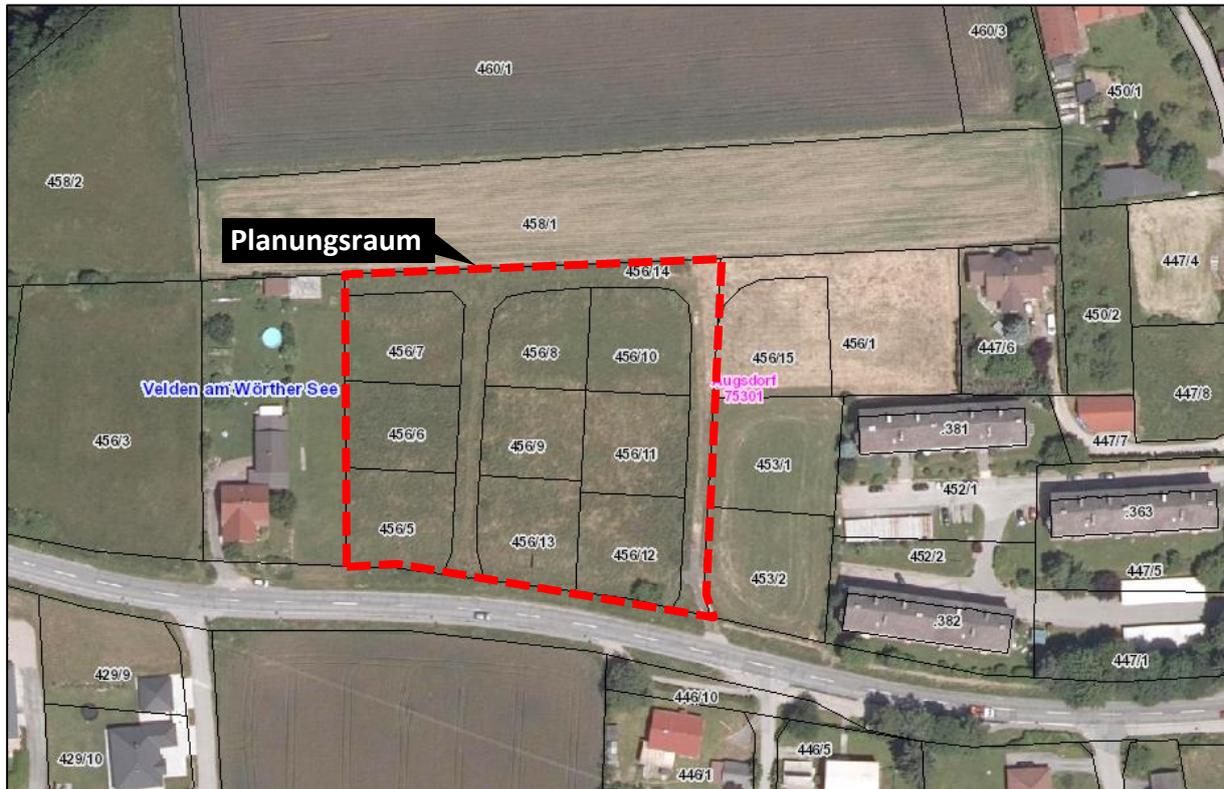


Abbildung 3: Lage am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Südöstlich, knapp 100 m vom Planungsraum entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle.

## 3.2 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.2.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept werden für die Beibehaltung der bestehenden Widmungsgrenzen und die Erarbeitung eines Teilbebauungsplanes vorgeschrieben.

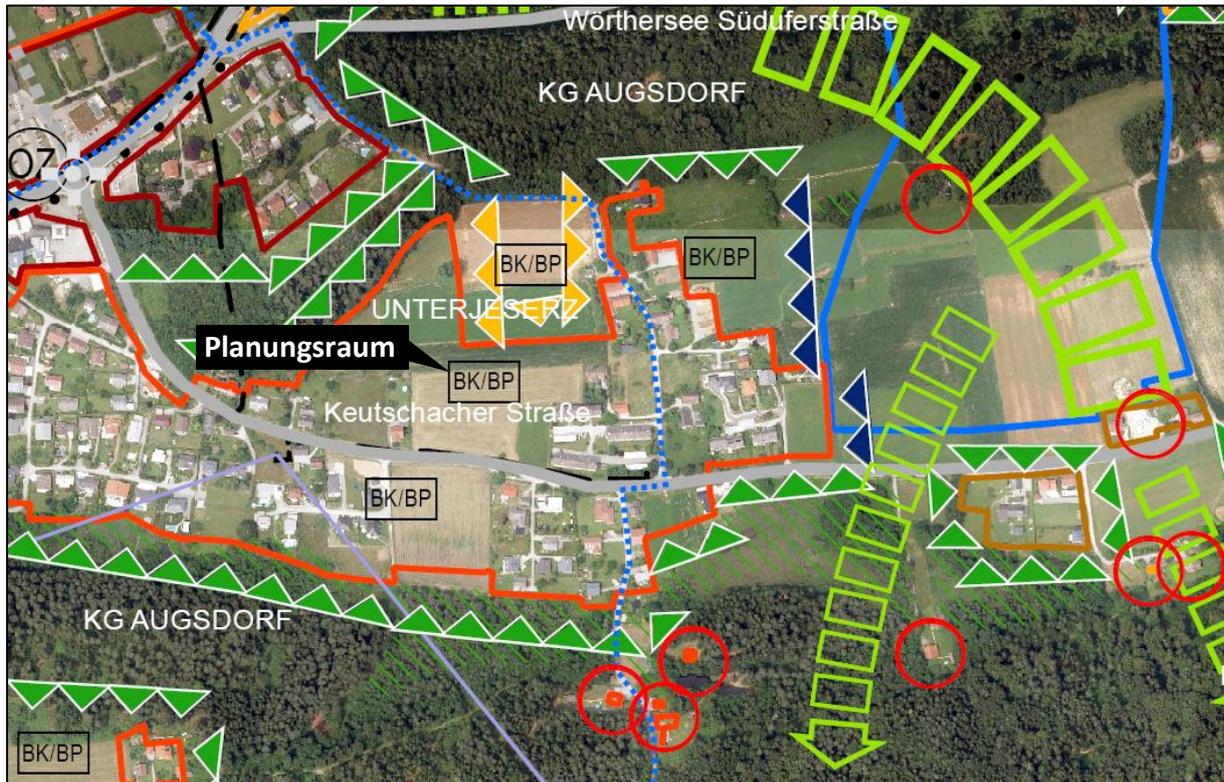


Abbildung 4: Ausschnitt Siedlungsleitbild ÖEK

### 3.2.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im Flächenwidmungsplan sind die gegenständlichen Flächen als „Bauland - Wohngebiet“ ausgewiesen. Entlang der L97 ist zudem ein schmaler Streifen als „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz (an der Straße)“ gewidmet.

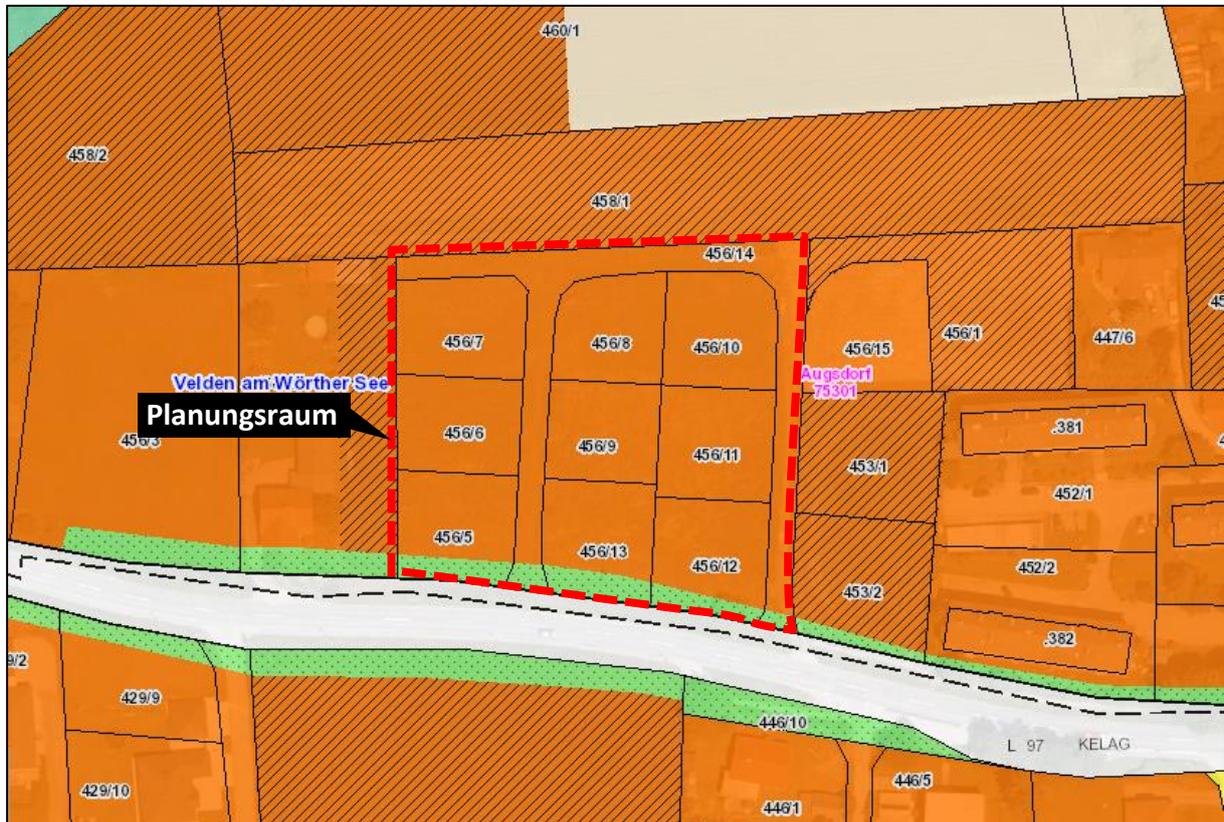


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Umgeben wird der Planungsraum großflächig von „Bauland - Wohngebiet“, wobei die unbebauten Flächen zum Großteil als Anschließungsgebiet verzeichnet sind.

### 3.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Der Planungsraum liegt in keiner Gefahrenzone und in keinem Schutz- und Schongebiet.

### 3.4 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die innere Erschließung erfolgt über eine Sammelstraße, die in das übergeordnete Verkehrsnetz einmündet. Der Projektentwurf sieht eine weitestgehend verkehrsfreie Wohnsiedlung vor, wobei die Kraftfahrzeuge der Bewohner in einer Sammelgarage untergebracht werden. In der Tiefgarage bzw. in dem Parkdeck müssen mindestens 18 Stellplätze platzfinden. Die Sammelstraße ist so angelegt, dass in weiterer Folge auch die weiter nördlich gelegenen Parzellen (460/1 oder 458/1) erschlossen werden können.

#### 3.4.1 VERKEHRSTECHNISCHES GUTACHTEN

Im Rahmen der Grundlagenforschung wurde von der Firma CCE ZT-GmbH ein verkehrstechnisches Gutachten über die Einbindung der Erschließungsstraße an die L97 erstellt. Darin stellt man Folgendes fest: „Die erforderliche Anfahrtsicht für den aus dem Bauland fahrenden Verkehr gem. RVS 03.05.12 ist gegeben (Schenkellänge a von 85 m bei 50 km/h)“. Zudem wird die Befahrbarkeit für ein Bemessungsfahrzeug (Müllfahrzeug 3-achsig und PKW) als „ausreichend“ beurteilt. Im Gutachten kommt man deshalb schlussfolgend zum Ergebnis, dass „keine, über die im Straßenverkehr allgemein üblichen Gefahrenmomente hinausgehenden Verkehrsrisiken und Verkehrsgefahrensituationen generiert werden und dass die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflusst werden.“

#### 4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

In der Folge werden einzelne Punkte des Verordnungstextes erläutert:

- zu § 3:** Die Mindestgröße der Baugrundstücke orientiert sich an den Festlegungen des derzeit rechtskräftigen textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Velden am Wörthersee.
- zu § 4:** Die bauliche Ausnutzung wird in Form der Geschosßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Mit der maximal zulässigen GFZ von 0,65 wird dem Bebauungskonzept und der Intention einer baulichen Verdichtung Rechnung getragen. Zudem wird ein baulicher Übergang zum östlich angrenzenden Mehrgeschoßwohnbau geschaffen.
- zu § 5:** In Anlehnung an die bestehende Baustruktur wird grundsätzlich die offene Bebauung festgelegt. Die halboffene Bauweise ist unter den Voraussetzungen der Abs. 4 und 5 zulässig.
- zu § 6:** Die Festlegung der maximalen Geschosßanzahl erfolgt auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und dem textlichen Bebauungsplan. Die bestehende Höhenentwicklung soll beibehalten bleiben.
- zu § 7:** Das Ausmaß der Verkehrsflächen wird entsprechend dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde festgelegt. Der Verlauf der Erschließung ist im Rechtsplan dargestellt. Die innere Erschließung erfolgt über eine Sammelstraße, die in das übergeordnete Verkehrsnetz einmündet. Der Projektentwurf sieht eine weitestgehend autoverkehrsfreie Wohnsiedlung vor. Die Kraftfahrzeuge der Bewohner werden weitestgehend in einer Sammelgarage untergebracht. In der Tiefgarage müssen mindestens 18 Stellplätze platzfinden.
- zu § 8:** Baulinien werden so festgelegt, dass genügend Abstand zu Verkehrsflächen und Anrainergrundstücken gesichert werden. Ist auf einem Grundstück keine umschließende Baulinie festgelegt, so gelten die Abstandsregelungen der §§ 4 - 10 der Kärntner Bauvorschriften - K-BV, in der gültigen Fassung. Im südlichen Abschnitt, verlaufend zur Keutschacher Straße, wird die Baulinie auf die Grenze der Widmung „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - an der Straße“ gelegt.
- zu § 9:** Entgegen der Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes wird die maximale Höhe von Stützmauern auf 2,00 m festgelegt.

**zu § 11:** Die Festlegungen über die äußere Gestaltung werden getroffen, um die vorhandene Ortsbildqualität zu erhalten. Die Dachformen werden in Bezug auf die Umgebung. Hier herrscht vorwiegend das Satteldach vor. Neuere Einfamilienhausbauten in der südwestlichen Nachbarschaft weisen Walmdächer auf. Pultdächer sind nicht zu finden. Die Dachformen werden nur für Hauptgebäude geregelt. Für Nebengebäude und etwaige bauliche Anlagen erfolgt keine Einschränkung der Dachform.



Abbildung 6: Planungsraum mit Blickrichtung Ost bis West

Stand: 15.09.2020