



MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE

A-9220 Velden am Wörther See - Seecorso 2
e-Mail: velden@ktn.gde.at www.velden.gv.at

Velden, am 22.09.2026

AZ: 10/131/61/2025

Betreff: Florian Berger, Spitzmüllerweg 6, 9220 Velden am Wörther See
BVH: Neubau Wohnhaus KG, EG, OG mit Garage und Pool, inkl.
der damit verbundenen Geländeänderungen, Schaffung von
Verkehrsflächen, Errichtung einer Sole/Wasser Wärmepumpe
und PV-Anlage -
Grundstück 441/1, KG Velden am Wörthersee

Auskünfte: Susanne Tschöschner /
DI Margit Kaspret
Telefon: +43 4274 / 2102 - 56
Telefax: +43 4274 / 2101
e-Mail: velden.bau@ktn.gde.at

Bitte Eingaben ausschließlich an die Behörde
richten und die Geschäftszahl anführen.

Verständigung Vereinfachtes Verfahren Kundmachung + Aufforderung

Sehr geehrte Damen und Herren !

Herr Florian Berger, Spitzmüllerweg 6, 9220 Velden am Wörther See beabsichtigt auf dem Grundstück 441/1, KG Velden am Wörthersee folgendes und nach § 6 lit. a der Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996) idF LGBL. Nr. 11/2026 baubewilligungspflichtiges Vorhaben auszuführen:

- **Neubau Wohnhaus KG, EG, OG mit Garage und Pool, inkl. der damit verbundenen Geländeänderungen, Schaffung von Verkehrsflächen, Errichtung einer Sole/Wasser Wärmepumpe und PV-Anlage**

Gegenständlich ist gemäß § 24 Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996) idF LGBL. Nr. 11/2026 das Vereinfachte Verfahren anzuwenden.

Das gegenständliche Vorhaben wurde einem Vorprüfungsverfahren gemäß § 13 K-BO 1996 unterzogen und hielt der hochbautechnische Amtssachverständige in seiner Vorprüfungsstellungnahme fest, dass die Einreichunterlagen beurteilbar sind und aus fachlicher Sicht als genehmigungsfähig erachtet werden. Es wurden keine Versagensgründe festgestellt.

Es wird daher beabsichtigt, die Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben zu erteilen und nachstehende **Auflagen** vorzuschreiben:

1. Die **Wohneinheit** hat zur Gewährleistung der Aufrechterhaltung der Übereinstimmung des Vorhabens und seiner Verwendung mit dem Flächenwidmungsplan der Deckung eines **ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes** im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu dienen. Eine Neben- oder Freizeitwohnnutzung ist unzulässig.
2. Vor Baubeginn ist das **Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen** (z. B. Strom, Telefon, Wasser, Straßenbeleuchtung) und einem befugten Rauchfangkehrer herzustellen.
3. Beim Gebäude sind Vorkehrungen gegen das **Eindringen und Aufsteigen von Wasser und Feuchtigkeit** aus dem Boden entsprechend der OIB-Richtlinie 3 vorzusehen.
4. Die **tragenden Bauteile** sind entsprechend der OIB-Richtlinie 1, den statischen Erfordernissen sowie dem aktuellen Stand der Technik zu bemessen und herzustellen. Die Berechnung hat durch einen hierzu Befugten zu erfolgen.
5. Die bautechnischen Vorsorgemaßnahmen laut ÖNORM S 5280 - 2, Ausgabe 2021-07-15 „**Radon Teil 2: Technische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden**“ Punkt 6 (ab Seite 8) sind im beschriebenen Umfang auszuführen.
6. **Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis 1,50 m Höhe** über der Standfläche sowie vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände und Fixverglasungen) entlang begehrbarer Flächen bis 85 cm Höhe über der Standfläche sind aus geeignetem Sicherheitsglas herzustellen.
7. An allen **absturzgefährdeten Stellen** größer 60 cm sind **standfeste Geländer** mit einer Mindesthöhe von 1,00 m anzubringen. Die Geländer sind so auszubilden, dass ein Durchschlüpfen von Personen nicht möglich ist.
8. Fenster mit einer **Parapethöhe unter 85 cm**, sind entsprechend nicht offenbar auszuführen bzw. ist eine geeignete Absturzsicherung zu montieren.

9. **Innenliegende Sanitärräume** (= Räume ohne unmittelbar ins Freie führende Fenster) sind mechanisch zu entlüften. Die Entlüftungsanlage(n) ist (sind) laut ÖNORM H6036 „*Lüftungstechnische Anlagen - Bedarfsabhängige Lüftung von Wohnungen oder einzelner Wohnbereiche - Planung, Montage, Betrieb und Wartung*“ zu errichten und zu betreiben.
10. Die **Elektroinstallation** hat nach den ÖVE Richtlinien und SNT-Vorschriften zu erfolgen.
11. Die **Bestimmungen** der ÖVE/ÖNORM E 8101 und der ÖVE/ÖNORM EN 62446 sind einzuhalten.
12. Am **Dach** bzw. im Bereich der Photovoltaikanlage sind **Sicherungsmaßnahmen** für die Wartung und Instandhaltung der Photovoltaikanlage (gegen Absturz) entsprechend dem ArbeitnehmerInnenschutzgesetz, der Bauarbeiterschutz-verordnung und der ÖNorm B3417 vorzusehen.
13. Für **die erste Löschhilfe** sind geprüfte Handfeuerlöscher anzubringen und bereitzuhalten. Die Type und der Mengeninhalt sind entsprechend der TRVB F 124 festzulegen.
14. In Wohneinheiten muss in allen **Aufenthaltsräumen** – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet werden. Zusätzlich dazu ist im Aufstellungsraum des Energiespeichers ebenfalls ein unvernetzter Rauchwarnmelder anzuordnen.
15. **Sämtliche Verkehrsflächen und Stellplätze** sind dauerhaft staubfrei zu befestigen.
16. **Sämtliche Öffnungen im Garagenbereich** sind so auszuführen, dass eine dauernde **natürliche Be- bzw. Entlüftung** sichergestellt ist. Die Verminderung der freien Lüftungsfläche durch den Einbau von Gittern darf max. 15 % der Fläche betragen. Die Funktion der Lüftungsöffnungen darf witterungsbedingt (z.B. bei Schneelage, Vereisung) nicht beeinträchtigt werden.
17. Bauliche **Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Niederschlagswässer des Daches und der befestigten Flächen** sind so auszuführen, dass Niederschlagswässer auf hygienisch einwandfreie, gesundheitlich unbedenkliche und belästigungsfreie Art gesammelt und beseitigt werden. Die Sickeranlage ist entsprechend der ÖNorm B2506-1 und B2506-2 herzustellen und zu warten. Die Sickeranlage ist in einem ausreichend großem Abstand zu den Grundgrenzen sowie zu den tragenden Elementen zu errichten.
18. Für die **überwachungsbedürftigen Hebeanlagen** ist eine Abnahmeprüfung im Sinne des § 7 Kärntner Aufzugsgesetz durchzuführen. Die Hebeanlagen dürfen erst nach Ausstellung der Prüfzeugnisse in Betrieb genommen werden. Der Aufzugprüfer hat der Behörde eine Abschrift der Prüfzeugnisse zu übermitteln. Der Betreiber der überwachungsbedürftigen Hebeanlagen hat einen Aufzugsprüfer mit der **regelmäßigen Überprüfung** der Hebeanlagen gemäß § 8 Kärntner Aufzugsgesetz zu beauftragen. Die Beauftragung und der Wechsel des Aufzugsprüfers sind innerhalb eines Monats der Behörde anzuzeigen.
19. Die **Stützkonstruktionen** sind entsprechend den statischen und geologischen Erfordernissen zu berechnen und herzustellen.
20. An allen **absturzgefährdeten Stellen größer 100 cm** entlang der Stützmauer sind standfeste Geländer mit einer Mindesthöhe von 1,00 m anzubringen. Die Geländer sind so auszubilden, dass ein Durchschlüpfen von Personen nicht möglich ist.
21. Es ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Begrünung und Bepflanzung gemäß zugrundeliegendem Grünraumkonzept) sicherzustellen, dass die **Fernwirkung der projektierten Stützkonstruktion** bei der Garageneinfahrt so gering wie möglich in Erscheinung tritt.
22. Zur Sicherstellung der Ortsbildverträglichkeit und qualitätsvollen Umsetzung ist das vorgelegte **Grünraumkonzept** im geplanten Umfang auszuführen. Die Wahl der Kronenhöhe der Bäume sowie der Stammdurchmesser zum Pflanzzeitpunkt hat sich an der Darstellung in den Einreichunterlagen bzw. der Berücksichtigung im Grünraumkonzept zu orientieren.
23. Zur Sicherstellung der Ortsbildverträglichkeit und qualitätsvollen Umsetzung haben die äußerliche **Gestaltung des Gebäudes** bzw. die **Materialien der Außenhaut** dem vorgelegten Farb- und Materialkonzept zu entsprechen.
24. Gemäß brandschutztechnischer Beschreibung wird das gegenständliche Wohngebäude mit einer **Blitzschutzanlage** ausgestattet. Über die fachgerechte Ausführung der Blitzschutzanlage entsprechend ÖVE/ÖNORM EN 62305 Teil 3 ist der Baubehörde ein Prüfattest einer befugten Prüfstelle bzw. eines befugten Unternehmens mit der Bauvollendungsmeldung vorzulegen. Von der Verpflichtung zur Errichtung einer Blitzschutzanlage sind Gebäude ausgenommen, bei denen sich aufgrund einer **Risikoanalyse** ergibt, dass ein Blitzschutz nicht erforderlich ist.
25. In der Zeit vom **15.06. bis 15.09.** jeden Jahres ist **jede Bautätigkeit untersagt**.

Hiermit wird Ihnen zur Geltendmachung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte die Gelegenheit gegeben, binnen einer **Frist von zwei Wochen ab Zustellung** dieser Aufforderung **schriftlich Einwendungen** zu erheben.

Wurde einer Partei die Aufforderung zugestellt, so hat dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, soweit sie nicht innerhalb der Frist schriftlich Einwendungen erhebt.

Die Einreichunterlagen liegen im Gemeindeamt, 3. Stock, Zimmer Nr. 18 während der für den **Parteienverkehr** bestimmten Zeiten zur Einsichtnahme auf. **Eine vorherige Terminvereinbarung ist erforderlich!**

Für die Bürgermeisterin:

Der Baureferent:

GV Michael Ramusch eh.

Ergeht an:

1.	Bauwerber / Eigentümer / Anrainer – zur Kenntnisnahme
2.-9.	Anrainer
10.-12.	Leitungsträger
13.	Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der digitalen Amtstafel im Gemeindeamt
14.	Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der elektronischen Amtstafel auf www.velden.gv.at
15.	Zum Akt

F.d.R.d.A.: Martina Muster eh.