



## 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 19.12.2025

AZ: 10/131/68/2025

Betreff: Johann Koffu und Elisabeth Koffu, Fahrendorfer Straße 25a,  
9220 Velden am Wörther See -  
BVH: Zubau zum bestehenden Wohnhaus inkl. der dafür  
notwendigen Geländeänderungen, Teilung in 2 separate  
Wohneinheiten, Errichtung einer Außentreppe und einer  
LWP, Erweiterung der bestehenden PV-Anlage,  
Neueindeckung des Bestandsdaches -  
Grundstück 86, KG Duel

Auskünfte: Daniela Brichta, BA /  
DI Paul Renner- Martin  
Telefon: +43 4274 / 2102 - 53  
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 Johann Koffu und Frau Elisabeth Koffu, Fahrendorfer Straße 25a, 9220 Velden am Wörther See beabsichtigt auf dem Grundstück 86, KG Duel folgendes und nach § 6 lit. a und b der Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996) idF LGBL. Nr. 17/2025 baubewilligungspflichtiges Vorhaben auszuführen:

- **Zubau zum bestehenden Wohnhaus inkl. der dafür notwendigen Geländeänderungen,**
- **Teilung in 2 separate Wohneinheiten,**
- **Errichtung einer Außentreppe**
- **Errichtung einer Luftwärmepumpe,**
- **Erweiterung der bestehenden PV-Anlage,**
- **Neueindeckung des Bestandsdaches**

Gegenständlich ist gemäß § 24 Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996) idF LGBL. Nr. 17/2025 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. Vor Baubeginn ist das **Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen** (z. B. Strom, Telefon, Wasser, Straßenbeleuchtung) und einem befugten Rauchfangekehrer herzustellen.
2. Beim Gebäude sind Vorkehrungen gegen das **Eindringen und Aufsteigen von Wasser und Feuchtigkeit** aus dem Boden entsprechend der OIB-Richtlinie 3 vorzusehen.
3. Die erforderlichen **Abbrucharbeiten** dürfen nur von einer hierzu befugten Firma entsprechend den statischen Erfordernissen durchgeführt werden. Die Vorschriften der ÖNORM B 2251 bzw. der Bauarbeiterschutz VO sind einzuhalten.
4. Das Abbruchmaterial ist den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen entsprechend zu entsorgen. Die ÖNORM B3151 sowie **Recycling Baustoffverordnung** sind einzuhalten.
5. Bei der Bauführung ist auf die **Trag- und Standfestigkeit des Bestandes** Bedacht zu nehmen. Die bestehenden tragenden Bauteile sind entsprechend der OIB Richtlinie 1, den statischen Erfordernissen sowie dem aktuellen Stand der Technik zu

bemessen, zu überprüfen und erforderlichenfalls zu verstärken bzw. neu herzustellen. Für die Bewertung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit der bestehenden Tragwerke wird auf den OIB Leitfaden zur OIB RL 1 verwiesen.

6. 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.
7. 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.
8. Die **Farbe und Textur der Fassadenmaterialien** sind dem Bestand, der umgebenden Bebauung und dem Ortsbild anzupassen.
9. Bei den **Farben der Dacheindeckung und Verblechungen** sind die bestehenden Dachflächen, welche neu eingedeckt werden sollen, und die Dachflächen des Zubaus im gleichen Farbton auszuführen. Die umgebende Bebauung und das Ortsbild sind zu beachten.
10. **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.
11. Fenster mit einer **Parapethöhe unter 85 cm**, sind entsprechend nicht offenbar auszuführen bzw. ist eine geeignete Absturzsicherung zu montieren.
12. Die **Elektroinstallation** hat nach den ÖVE Richtlinien und SNT-Vorschriften zu erfolgen.
13. Die **Bestimmungen** der ÖVE/ÖNORM E 8101 und der ÖVE/ÖNORM EN 62446 sind einzuhalten.
14. Am **Dach** sind **Sicherungsmaßnahmen** für die Wartung und Instandhaltung der Photovoltaikanlage (gegen Absturz) entsprechend dem ArbeitnehmerInnenschutzgesetz, der Bauarbeiterschutz-verordnung und der ÖNorm B3417 vorzusehen.
15. Für **die erste Löschhilfe** sind geprüfte Handfeuerlöscher anzubringen und bereitzuhalten. Die Type und der Mengeninhalt sind entsprechend der TRVB F 124 festzulegen.
16. 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.
17. Auf den geeigneten Dachflächen sind **geeignete Schneefangvorrichtungen** entsprechend der ÖNorm B3418 gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf allgemein zugänglichen Flächen zu montieren.
18. **Sämtliche Verkehrsflächen und Stellplätze** sind dauerhaft staubfrei zu befestigen.
19. 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.
20. Für die projektierte **Luftwärmepumpe** ist zur **Reduzierung der Lärmbelastung in den Abend- und Nachtstunden** in der Zeit von 19.00 h bis 06.00 h eine **Nachtabenkung um mind. 10 dB** gemäß der vorgelegten Schallberechnung einzurichten. Die fachgerechte Einrichtung ist spätestens mit der Bauvollendungsmeldung durch ein befugtes Unternehmen zu attestieren.
21. In der Zeit vom **15.06. bis 15.09.** sind Bautätigkeiten wochentags von 8.00 – 19.00 Uhr und samstags von 8.00 – 12.00 Uhr gestattet, auf eine lärmarme Bauausführung ist zu achten. In den übrigen Stunden sowie an Sonn- und Feiertagen 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 (Mo. - Mi. von 8.00 - 12.00 Uhr, Do. von 8.00 - 18.00 Uhr, Fr. von 8.00 - 12.00 Uhr) zur Einsichtnahme auf. **Eine vorherige Terminvereinbarung ist erforderlich!**

Für den Bürgermeister:

Der Baureferent:

GV Michael Ramusch eh.

Ergeht an:

1.- 2.	Bauwerber / Eigentümer
3.- 10.	Anrainer
11.- 13.	Leitungsträger
14.	Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der digitalen Amtstafel im Gemeindeamt
15.	Öffentliche Bekanntmachung durch Anschlag an der elektronischen Amtstafel auf <a href="http://www.velden.gv.at">www.velden.gv.at</a>
16.	Zum Akt

F.d.R.d.A.: Nicole Zelhofer eh.