



**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
BAULANDMODELL SELPRITSCH**

INTEGRIERTES FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN GEM.
K-GPLG 1995 LGBL NR. 23/1995, IDF. LGBL. NR. 88/2005, II. ABSCHNITT, §§
24 BIS 27, BZW. III. ABSCHNITT, §§ 31A UND 31B

GRUNDPARZELLEN: 33/7 tlw., 36 tlw., beide KG 75301 AUGSDORF

- I. VERORDNUNG
- II. PLANUNGSGEBIET AUF KATASTER
- III. LAGEPLAN ZU DEN WIDMUNGSÄNDERUNGEN
- IV. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES
- V. ERLÄUTERUNGEN
- VI. AUSZUG AUS DEM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT
DER MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE 2011
- VII. AUSZUG AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
DER MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE
- VIII. GESTALTUNGSKONZEPT

RAUMPLANUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. Johann Kaufmann
Mießtaler Straße 18 | 9020 Klagenfurt
Tel.: 0463/59 58 57 | Fax: 0463/59 58 57-5
e-mail: office@di-kaufmann.at
internet: www.di-kaufmann.at

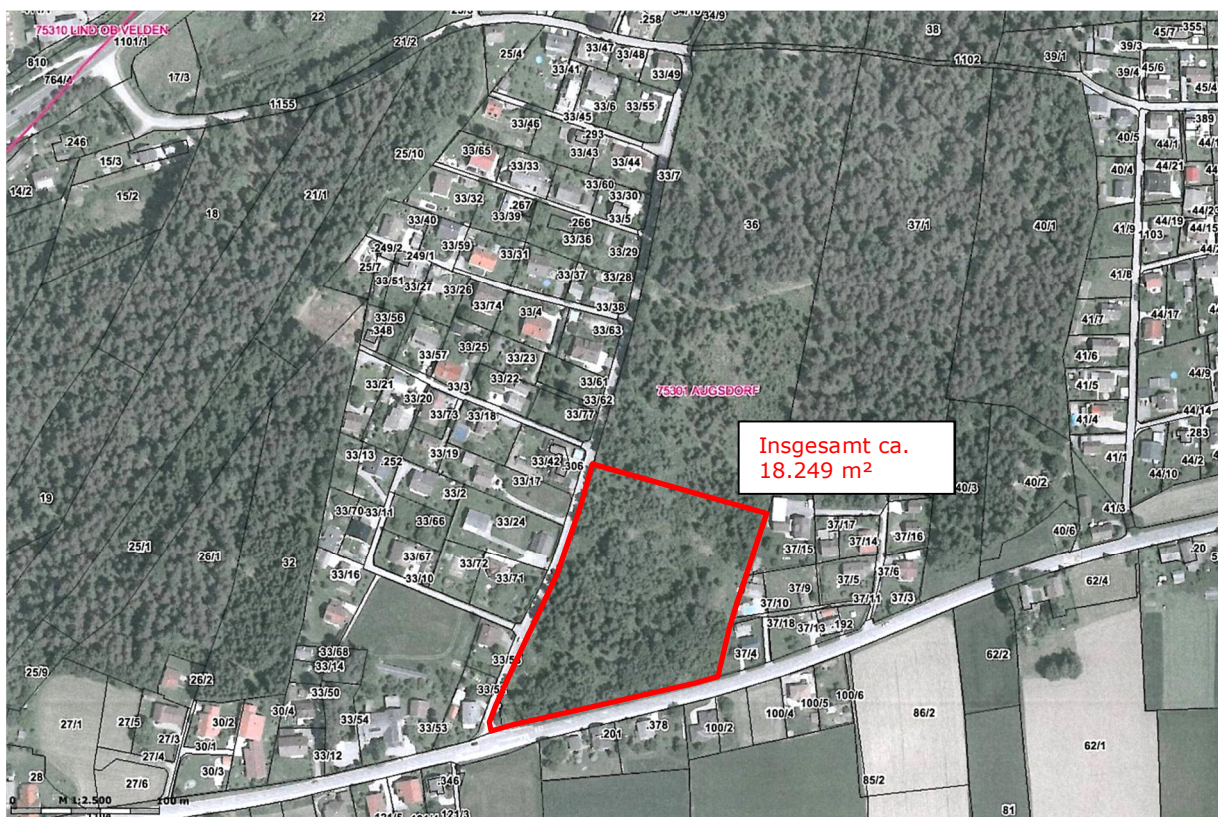
Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

Auf den Grundparzellen 33/7 und 36 KG 75301 Augsdorf soll südseitig ein sog. „Baulandmodell“ mit maßvoller Verdichtung auf leistbaren Grundstückszuschnitten entwickelt werden.

Vor Teilung und Verwertung ist gemäß den Bestimmungen des K-GpLG § 31a, Abs. 1a in dzt. gültiger Fassung, die erforderliche Umwidmung im Rahmen eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahrens abzuhandeln.

Zielsetzungen der Verordnung:

- Zielführende und nutzungsorientierte Flächenwidmung
- Zweckmäßige Erschließung des Siedlungserweiterungsgebietes unter Berücksichtigung des Fahrverkehrs und der Fußläufigkeit
- Geordnete Bebauung zur Schaffung eines homogenen Siedlungssystems
- Bezugnahme zur umgebenden baulichen und naturräumlichen Situation
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.



Planungsgebiet auf Kärnten-Luftbild (Quelle: Kagis)

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom **03.07.2013**, Zahl 10-031-2/2/2013, auf Basis der Beschlüsse des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 09.10.2012, 02.04.2013 und 03.07.2013 mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Baulandmodell Selpritsch“** erlassen wird

Aufgrund der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, LGBl. Nr. 23/1995 i. d. F. des Gesetzes LGBl. Nr. 88/2005 wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich von Teilen der Grundstücke 33/7 und 36, beide KG 75301 Augsdorf im Gesamtausmaß von ca. 18.249 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerische Darstellung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

II. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See wird gemäß den nachstehenden Punkten geändert:

- a) 122a/2012
Umwidmung von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche – Ersichtlichmachung Wald in Bauland Wohngebiet, GP 36 tlw., ca. 15.114 m², KG Augsdorf
- b) 122b/2012
Umwidmung von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche – Ersichtlichmachung Wald in Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche, GP 33/7 tlw., ca. 80 m², GP 36, ca. 1.685 m², KG Augsdorf
- c) 122c/2012
Umwidmung von Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche – Ersichtlichmachung Wald in Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz, GP 36 tlw., ca. 1.370 m², KG Augsdorf

III. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die max. zulässige GFZ zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.
- (3) Die Geschoßflächenzahl ist der Wert des Quotienten aus der Bruttogesamtgeschoßfläche der entstehenden Baulichkeiten dividiert durch die Grundstücksfläche. Oberirdische Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung einzubeziehen.
- (4) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand (einschließlich Konstruktion).
- (5) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,20 m - gemessen von OK Erdgeschoßfußboden - aus dem Urgelände hervorragt.
- (6) Der ausgebaute Teil eines Dachgeschoßes ist in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen und wie unter Abs. 4 angeführt zu berechnen.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauungsweisen sind in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.
- (2) Bei halboffener Bebauungsweise ist an die gekennzeichneten Grundstücksgrenzen anzubauen (Anbaupflicht).
- (3) Die Kennzeichnung der Anbaupflicht bei halboffener Bebauungsweise ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.

§ 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Die in den einzelnen Verordnungsbereichen zu berücksichtigende max. Geschoßanzahl ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.
- (3) Bei Bebauung in Hanglage wird das mehr als 1,20 m aus dem Urgelände herausragende Geschoß – gemessen ab OK Fußboden des darüber liegenden Geschoßes – in die Geschoßanzahl eingerechnet.
- (4) Ausgebaute oder ausbaubare Dachgeschoße gelten als Vollgeschoße.
- (5) Als maximale Bruttogeschoßhöhe im gesamten Planungsgebiet werden 3,50 m festgelegt.

§ 7 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die Mindestparzellenbreite wird mit 6,00 m und die Abschrägung in den Eckbereichen mit einer Seitenlänge von 5,00 m festgelegt.
- (2) Lage und Verlauf der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.
- (3) Pro Wohneinheit sind mindestens 2 KFZ-Abstellplätze am Baugrundstück vorzusehen.

§ 8 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (3) Garagen, überdachte Stellplätze, Garagentore oder Einfahrtstore sind straßenseitig mindestens 5,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- (4) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes enthalten.

§ 9 Dachform, äußere Gestaltung

- (1) Die zulässigen Dachformen sind in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes (je Verordnungsbereich) festgelegt.
- (2) Bei halboffener Bauweise ist die Dachform des neu entstehenden Gebäudes an jenes, zu welchem Anbaupflicht besteht und bereits errichtet bzw. baubewilligt ist, anzupassen, sodass beide Objekte schließlich dieselbe Dachform aufweisen.
- (3) Die Farbgebung der Fassaden hat in pastellen Farbtönen zu erfolgen. Pastellfarben sind Farben mit schwacher Farbsättigung und mit möglichst hohen Weißanteilen und zarter, samtiger Tönung. Holzfassaden sind zulässig.
- (4) Deckungsmaterialien sind in grauen Farbtönen herzustellen und dürfen keine Spiegelungen verursachen.

§ 10 Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die Bepflanzung der südlich gelegenen Lärmschutzanlage hat mit heimischen Laubbäumen, heimischen Obstbäumen, heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zu erfolgen.
- (2) Der Schutzstreifen im Norden des Projektgebietes kann mit heimischen Laubbäumen und heimischen Blütensträuchern bepflanzt werden.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen (Zaunsockel, Zäune und Hecken) sind zur Gänze im Bereich der jeweiligen Bauparzelle zu situieren und dürfen insgesamt eine Höhe von 1,50 m, gemessen vom projektierten, grundstücksaußenseitigen Gelände nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen und Zäune dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden.

§ 12 Art der Nutzung von Gebäuden

Als Nutzung der im Planungsgebiet entstehenden Hauptgebäude wird ausschließlich Wohnen festgelegt.

IV. Abschnitt

§ 13 Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Der Teilbebauungsplan Baulandmodell Selpritsch ersetzt in seinem Geltungsbereich den für das Gebiet der Marktgemeinde Velden am Wörther See erlassenen textlichen Bebauungsplan „Velden-Allgemein“, Verordnung des Gemeinderates vom 25.02.1993, AZ.: 10-031-1/1992/1993, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid des Bezirkshauptmannes der Bezirkshauptmannschaft Villach-Land vom 27.04.1993, Zahl: 21.949/1/93-3 und Verordnung des Gemeinderates vom 16.10.1997, AZ.: 10-031-3/1997, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid des Bezirkshauptmannes der Bezirkshauptmannschaft Villach-Land vom 01.12.1997, Zahl: 15.482/1/97-3.

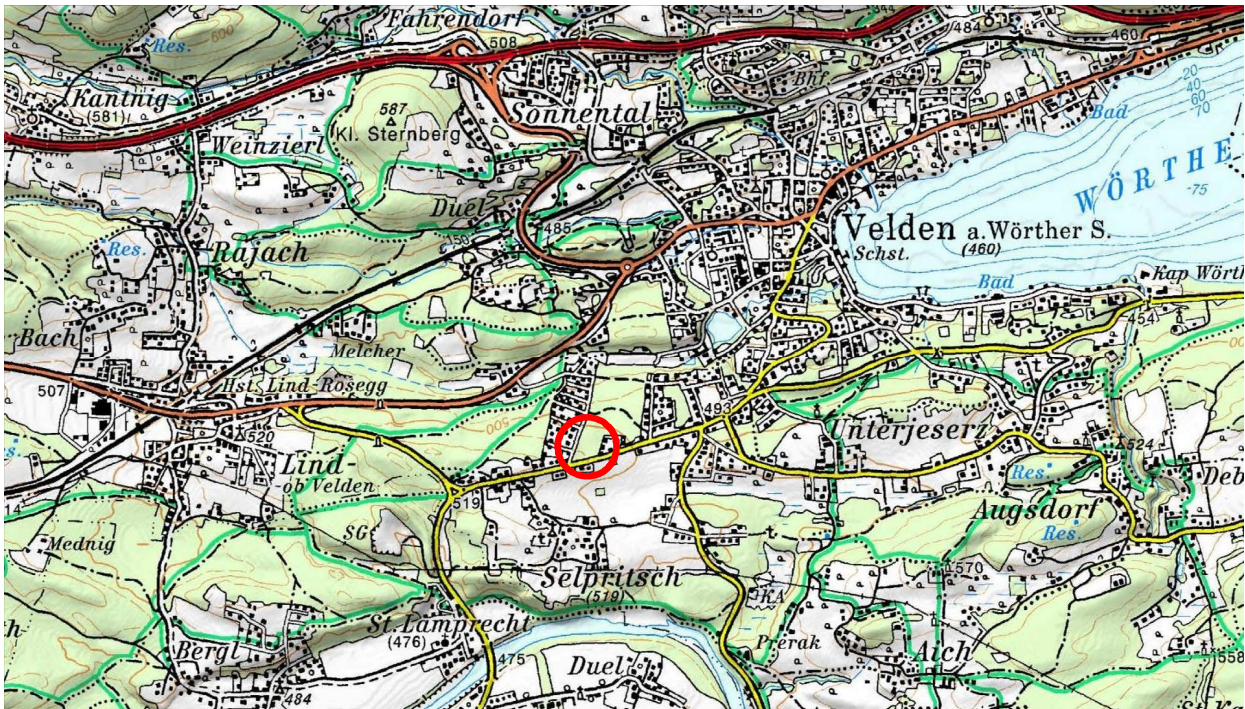
Velden am Wörther See, am 03.07.2013

Der Bürgermeister:

Ferdinand Vouk

Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

1. Lage und Beschreibung des Projektgebietes



Das Projektgebiet umfasst ca. 18.249 m² und liegt in der Ortschaft Selpritsch, nördlich der durchführenden L 52 – Roseggerstraße. Westlich und östlich schließen Wohngebiete der jüngeren Bauperiode an (Kernjakstraße, Grillparzerweg, Perkonigweg bzw. Türkweg, Tschinderweg).

In der Natur liegt ein geschlossenes Waldgebiet vor, welches nach Norden hin leicht zur Senke des Rajacher Baches abfällt.

Es ist geplant, das Projektgebiet mit Einfamilienhausbebauung zu verwerten. Vorzugsweise sollen Wohnobjekte in halboffener Bauweise entstehen, wobei das Koppeln der Gebäude auch mit den Garagen oder überdachten Stellplätzen erfolgen kann.

Wärme- und Energieversorgung

Die entstehenden Wohnobjekte sollen möglichst als Niedrigenergiehäuser hergestellt und nach dem Stand der Technik mit alternativen Energie- und Wärmeversorgungsanlagen, vorzugsweise mit Photovoltaikanlagen und Solaranlagen bzw. Wärmepumpen, ausgestattet werden.

2. Verkehrserschließung

Das Zentrum der Marktgemeinde Velden am Wörther See liegt ca. 1,5 km Luftlinie in nordöstlicher Richtung entfernt und ist fußläufig über die Sportanlage aber auch über die Roseggerstraße und den Selpritscher Weg erreichbar. Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt über die L 52 – Roseggerstraße bzw. L 60 – Selpritscher Straße, welche in der Ortschaft Lind in die B 83 – Kärntner Straße mündet. Über die Kärntner Straße gelangt man schließlich zu den A2 -

Südautobahnanschlüssen Velden West und Wernberg. Die nächstgelegenen Bahnstationen sind die Haltestelle Lind – Rosegg (ca. 2 km Luftlinie) im Westen und der Bahnhof Velden (ca. 2,3 km Luftlinie) im Nordosten.

Im Zuge der Realisierung des Baulandmodells könnte die Kernjakstraße entlang des Projektgebietes einen von der Fahrbahn getrennten Fußweg erhalten. Zu diesem Zwecke soll entlang des westlichen Projektgebietes ein Streifen in der Breite von ca. 2,00 m der bestehenden Wegparzelle (GP 33/7, KG Augsdorf) zugeschlagen werden. Wenn dieser Fußweg auf der Seite des Projektgebietes errichtet wird, könnte dieser auch im Kreuzungsbereich (Kernjakstraße/Rosegger Straße) getrennt von der Fahrbahn um den inneren Einfahrtsbogen zum bestehenden Fußüberweg geführt werden.

Die Erschließung des Projektgebietes erfolgt mit einer Straße in L-Form. An deren Abwinkelung soll ein PKW-Abstellplatz für 5 PKW's und am nördlichen Ende eine Wendeanlage errichtet werden (siehe Gestaltungskonzept).

3. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist noch wie folgt aufzuschließen:

- Strom: Kelag
- Trinkwasser: Wasserversorgungsanlage der Marktgemeinde Velden am Wörther See
- Abwasser: Abwasserverband Wörther See West
- Abfallentsorgung: Von der Marktgemeinde Velden am Wörther See beauftragtes privates Entsorgungsunternehmen

Die erforderliche Infrastruktur ist in unmittelbarer Nähe des Projektgebietes vorhanden.

4. Örtliche Planungsvorgaben

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Velden am Wörther See aus dem Jahre 2011 wird das Planungsgebiet als Siedlungspotenzial im Siedlungssystem Augsdorf-Selpritsch ausgewiesen. Darüber hinaus entspricht die geplante Nutzung als Wohngebiet ebenso den Intentionen des ÖEKs.

5. Strategische Umweltprüfung

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für vorliegendes Umwidmungsvorhaben keine strategische Umweltprüfung, wohl aber die Feststellung betreffend die Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes seitens der Abt. 8 des Amtes der Kärntner Landesregierung erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) - Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006). Insbesondere die Errichtung einer Lärmschutzanlage entlang der vorbeiführenden und verhältnismäßig hoch frequentierten L 52 Rosegger Straße ist umwelttechnisch von maßgeblicher Bedeutung.

Die im Rahmen des Umwidmungsverfahrens erfolgte Umweltprüfung gemäß § 4, Abs. 1 K-UPG 2004 seitens der Abteilung 8, Kompetenzzentrum Umwelt, Wasser und Naturschutz, UAbt. Innovation und Konzepte des Amtes der Kärntner Landesregierung (Sachbearbeiterin DI Gisela Wolschner) hat u. a. ergeben, dass

entlang der südlich vorbeiführenden L 52 – Rosegger Straße zum Schutz der entstehenden Wohnobjekte im Projektgebiet die Errichtung eines Erdwalles in der Höhe von 3,50 m und darüber hinaus ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5, Kap. 2.2.3.a. erforderlich wäre (siehe Fachgutachten vom 12.12.2012, Zahl: 08-BA-868/11-2012).

Daraufhin wurden seitens der Gemeindevertretung und der Gemeindeverwaltung sowie des Planverfassers Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen einer derartig massiven Schüttung auf das Ortsbild geäußert, zumal sich das Projektgebiet im zentralen Siedlungsgebiet der Marktgemeinde Velden befindet.

In der Folge wurde von der Abt. 8 – AKL eine schalltechnische Berechnung in Varianten durchgeführt (55 dB-Linien ohne LW, mit 2,00 m LW, mit 3,00 m LW und mit 3,50 m LW) und diese der Gemeinde übermittelt (Schriftsatz vom 22.02.2013, Zahl: 08-BA-868/11-2012 (003/2013)). Daraus ist zu entnehmen, dass der vorliegende Entwurf zum Teilbebauungsplan ohne LW oder mit einer 2,00 m hohen LW nicht genehmigungsfähig ist, zumal die entstehenden Wohnobjekte im südlichen Projektgebiet einer Lärmbelastung von über 55 dB in den Nachtstunden ausgesetzt wären.

Am Montag, den 25.03.2013, wurde eine gemeinsame Projektbesprechung im Gemeindeamt der Marktgemeinde Velden anberaumt. In Anwesenheit von Frau DI Wolschner, Herrn DI Holzer, Herrn DI Schwarzenbacher (alle Abt. 8 – AKL), Herrn DI Angermann (Abt. 3 – AKL), Herrn Vzbgm. Steiner, Herrn GV DI Jäger (alle Marktgemeinde Velden – Gemeindevertretung), Frau Mag. Riepan, Herrn DI_(FH) Mikula, Herrn Ing. Ogris (alle Marktgemeinde Velden – Gemeindeverwaltung) und Herrn DI Johann Kaufmann (Verfasser des Teilbebauungsplanes) wurde schließlich einvernehmlich festgelegt:

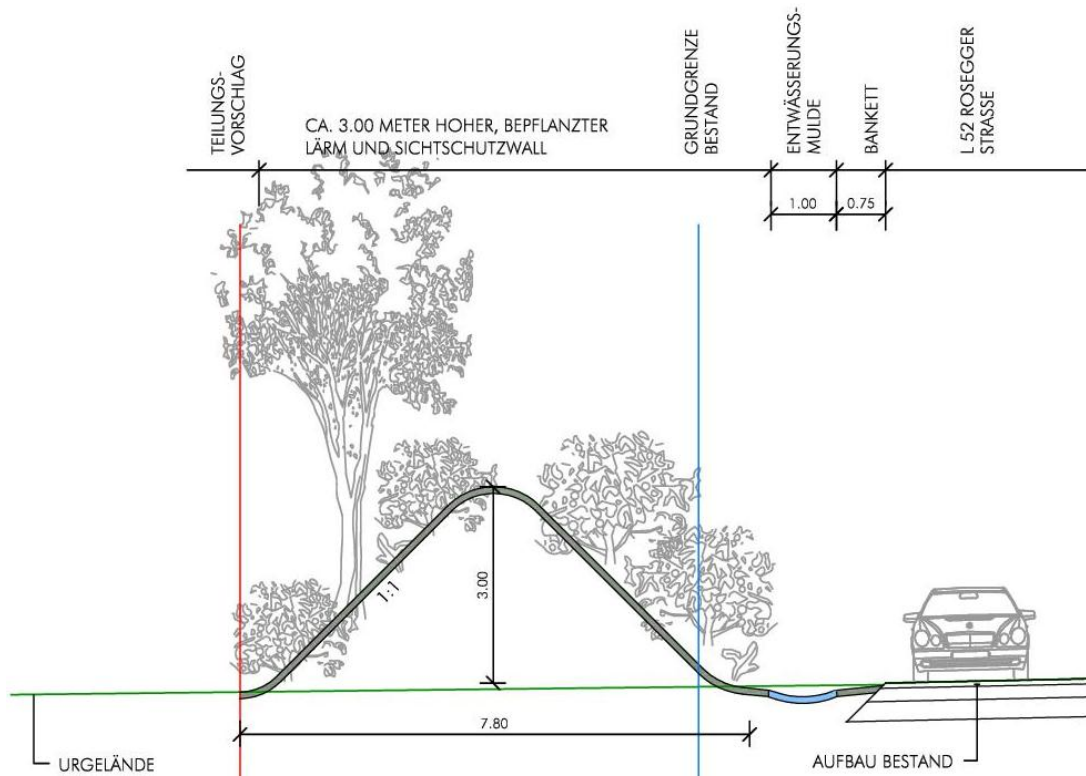
Es soll eine Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 3,00 m errichtet werden. Vorzugsweise soll in maßgeblicher Höhe ein Lärmschutzwall geschüttet werden, zumal dieser ein höchstmögliches Maß an Schallabsorption bietet. Dies ist deshalb von Bedeutung, da auch auf der gegenüberliegenden Seite der Rosegger Straße schutzwürdige Wohnobjekte und weitere Baulandpotentiale bestehen und deshalb Schallreflexionen zu verhindern sind.

Der entstehende Lärmschutzwall bzw. die kombinierte Lärmschutzanlage soll reichlich mit heimischen Stauden, Sträuchern und Laubbäumen bepflanzt werden.

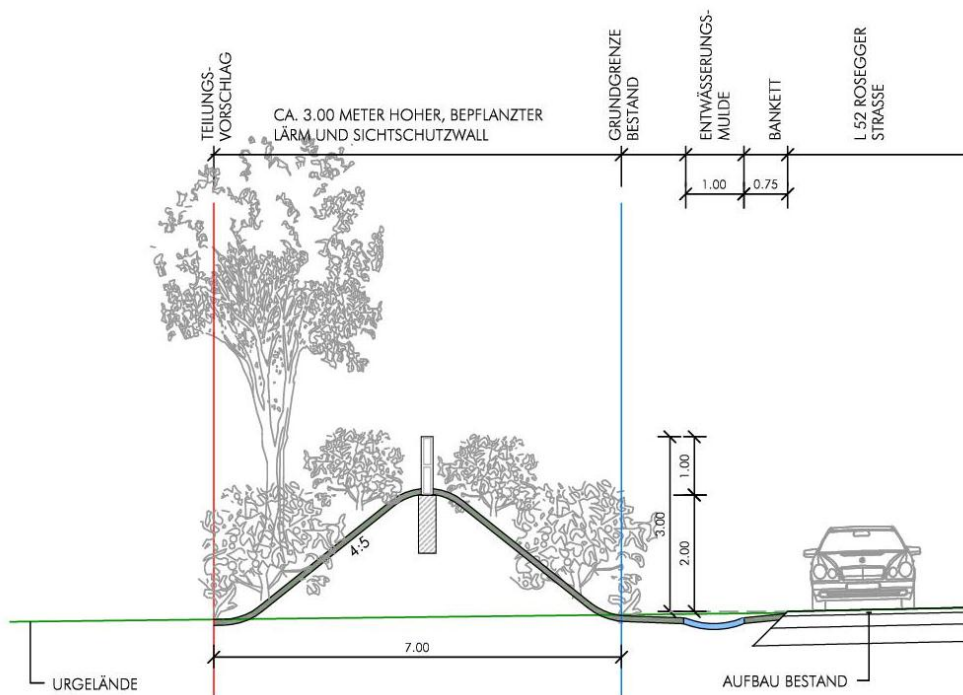
Der im Entwurf vorliegende Teilbebauungsplan, vor allem die darin definierten Baulinien, müssen nicht geändert werden.

Mögliche Varianten zur Errichtung der Lärmschutzanlage:

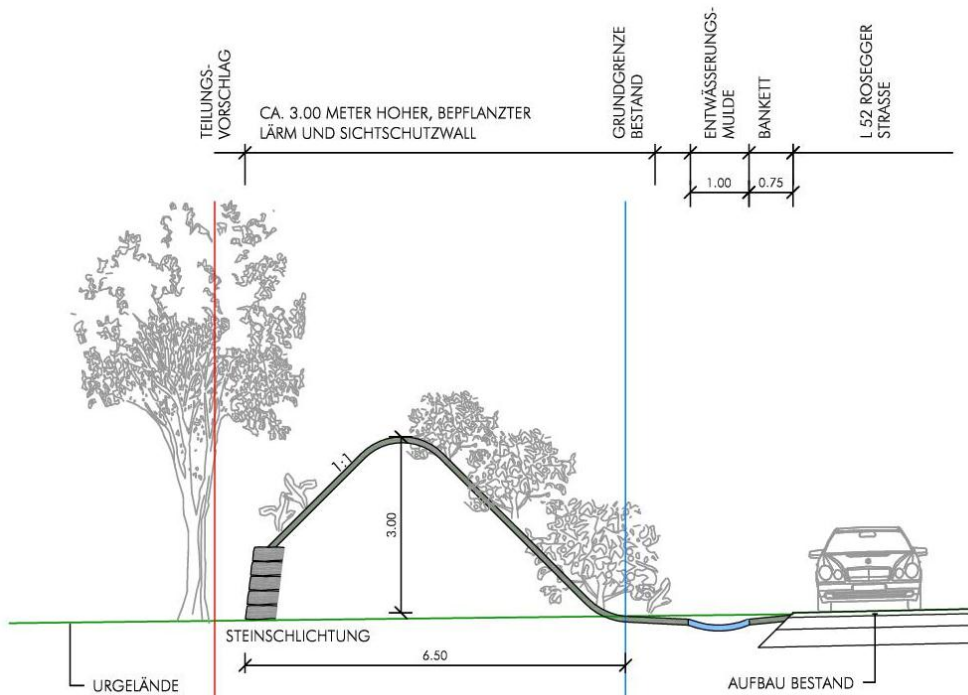
Bepflanzter Lärmschutzwall



Kombination Lärm- und Sichtschutzwall/Wand



Lärm- und Sichtschutzwall, mit Steinschichtung auf straßenabgewandter Seite



6. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse

Der größte Teil des Projektgebietes soll als sog. „Baulandmodell“ entwickelt werden. Damit soll jungen Familien mit Velden-Bezug ermöglicht werden, Bauland zu günstigen Preisen zu erwerben und den Lebensmittelpunkt in Velden zu behalten. Dieses Ziel steht in einem außerordentlichen öffentlichen Interesse.

7. Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen

Ad Abschnitt II, § 2 – Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Gemäß der geplanten Nutzung als Wohngebiet und in Abstimmung mit den umgebenden Baulandgebieten soll das Projektgebiet zum größten Teil in Bauland Wohngebiet umgewidmet werden (insgesamt ca. 15.114 m²). Weiters werden ca. 1.685 m² für die Errichtung des internen Erschließungsnetzes und zur Erweiterung der vorbeiführenden Kernjakstraße in Verkehrsfläche umgewidmet. Am Nordrand des Projektgebietes soll ein Streifen in der Breite von 12,00 m zu einem Schutzstreifen als Immissionsschutz gewidmet werden, sodass lt. Stellungnahme der Forstbehörde vom 01.03.2012, Zahl: VL13-RAO-129/2012, zwischen überbaubarer Fläche des künftigen Baugebietes und verbleibendem Waldgebiet ein Sicherheitsabstand von 15,00 m eingehalten werden kann.

Ad Abschnitt III, § 3 – Mindestgröße der Baugrundstücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im gesamten Projektgebiet mit 600 m² festgelegt. Die noch zu bildenden Grundstücke können jedoch ein größeres Ausmaß haben. Jedenfalls aber sollen in den als Baulandmodell zu verwertenden Bereichen (Verordnungsbereich 1 – 4) 12 Einzelgrundstücke entstehen.

Ad Abschnitt III, § 4 – Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke:

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Bei der Bemessung der GFZ ist zu beachten, dass auch bei Kellergeschoßen jene Teile in die Bruttogeschoßflächen mit einzubeziehen sind, welche mehr als 1,20 m aus dem Urgelände hervorragen. Weiters sind ausgebaut bzw. ausbaufähige Teile eines Dachgeschoßes in die Berechnung der GFZ mit einzubeziehen. Als ausbaubar gelten Dachgeschoße dann, wenn sie über ausgebauten Stiegen erreichbar sind und/oder über die Mindestraumhöhe für einen Aufenthaltsraum gemäß Kärntner Bauvorschriften verfügen.

Ad Abschnitt III, § 5 – Bebauungsweise:

Im Projektgebiet werden die offene und halboffene Bebauungsweise vorgeschrieben. Bei halboffener Bebauungsweise besteht Anbaupflicht an den im Bebauungsplan mit Dreiecken markierten nachbarlichen Grundstücksgrenzen, wobei gleichartige Gebäudetypen anzubauen sind (Garagen an Garagen, Wohngebäude an Wohngebäude, etc.). Bei der Anbaupflicht ist ein Mindestausmaß des Anbaues erforderlich. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind zu 100 % an das benachbarte Objekt anzubauen. Wohngebäude an Wohngebäude sind zumindest zu 75 % (betroffene Seitenfläche des entstehenden Objektes) anzubauen.

Ad Abschnitt III, § 6 – Geschoßanzahl, Bauhöhe:

Als Geschoß sind in der vorliegenden Verordnung Erdgeschoße, Obergeschoße und in bestimmten Fällen auch Kellergeschoße und Dachgeschoße zu bezeichnen. Ein Kellergeschoß ist bei der Bemessung der Geschoßanzahl dann als Geschoß zu berücksichtigen, wenn dieses auch nur an einer Seite mehr als 1,20 m aus dem Urgelände herausragt. Ausgebaut oder ausbaubare Dachgeschoße gelten dann als Vollgeschoß, wenn sie über ausgebauten Stiegen erreichbar sind und/oder über die Mindestraumhöhe für einen Aufenthaltsraum gemäß Kärntner Bauvorschriften verfügen.

Die Bruttogeschoßhöhe entspricht der Bruttohöhe gemäß ÖNORM EN 15221-6.

Ad Abschnitt III, § 7 – Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen:

Es werden ca. 1.685 m² für die Errichtung des internen Erschließungsnetzes und zur Erweiterung der vorbeiführenden Kernjakstraße in Verkehrsfläche umgewidmet. Die Kernjakstraße kann dadurch einen getrennten Gehweg erhalten. Die neu anzulegende Erschließungsstraße im Projektgebiet soll mit einem 4,00 m breiten Asphaltband und einer normkonformen Wendeanlage im Norden ausgestattet werden. Etwa in der Mitte der zu errichtenden Erschließungsstraße sollen 5 Abstellplätze für Besucher errichtet werden. Im Kreuzungsbereich zur Roseggerstraße ist auf den Erhalt der erforderlichen Sichtverhältnisse besonders Bedacht zu nehmen. Dies gilt insbesondere für die Errichtung des geplanten Lärmschutzwalles entlang der Roseggerstraße.

Ad Abschnitt III, § 8 – Baulinien:

Baulinien umgrenzen die Fläche am Baugrundstück, auf welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baulinien gelten nicht für bauliche Anlagen, welche zur Gestaltung der Außenanlagen errichtet werden (Einfriedungen, befestigte Wege und dergleichen). Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden. Weiters ist zu berücksichtigen,

dass Garagen, überdachte Stellplätze, Garagentore und Einfahrtstore mindestens 5,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass man ein Fahrzeug vor der jeweiligen Einfahrt abstellen kann, ohne den Verkehr auf der vorbeiführenden Erschließungsstraße zu behindern.

Ad Abschnitt III, § 9 – Dachform, äußere Gestaltung:

In den Verordnungsbereichen 1, 2 und 3 können die entstehenden Gebäude mit einem Pultdach oder einem Flachdach ausgestattet werden. In den Verordnungsbereichen 4 und 5 ist die Errichtung von Satteldächern oder Walmdächern möglich. Allerdings müssen bei der Wahl der halboffenen Bauweise beide an ihrer Grundgrenze zusammengebauten Objekte die gleiche Dachform erhalten. Darüber hinaus soll durch Disziplinierung der Farbgebung die gewünschte Homogenität erreicht werden. Aus diesem Grunde werden als Dachfarbe graue Farbtöne und die Färbelung der Fassaden in pastellen Farbtönen verordnet. Wesentlich dabei ist, dass insbesondere bei großflächigen Fassadenteilen Farben mit schwacher Farbsättigung verwendet werden.

Ad Abschnitt III, § 10 – Gestaltung von Außenanlagen:

Bei der Gestaltung von Außenanlagen sind vorzugsweise heimische Laubbäume, Obstbäume, Blütensträucher und Stauden zu pflanzen.

Ad Abschnitt III, § 11 – Einfriedungen:

Die max. Höhe der entstehenden Einfriedungen wird mit 1,50 begrenzt, da ansonsten das Ortsbild stark beeinträchtigt und die Verkehrssicherheit in Eckbereichen gefährdet werden kann. Aus diesem Grunde sollen auch schnittfähige Hecken eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Die im südlichen Bereich geplanten Lärmschutzanlagen sind von dieser Bestimmung ausgenommen, zumal diese nicht als Einfriedung erachtet werden.

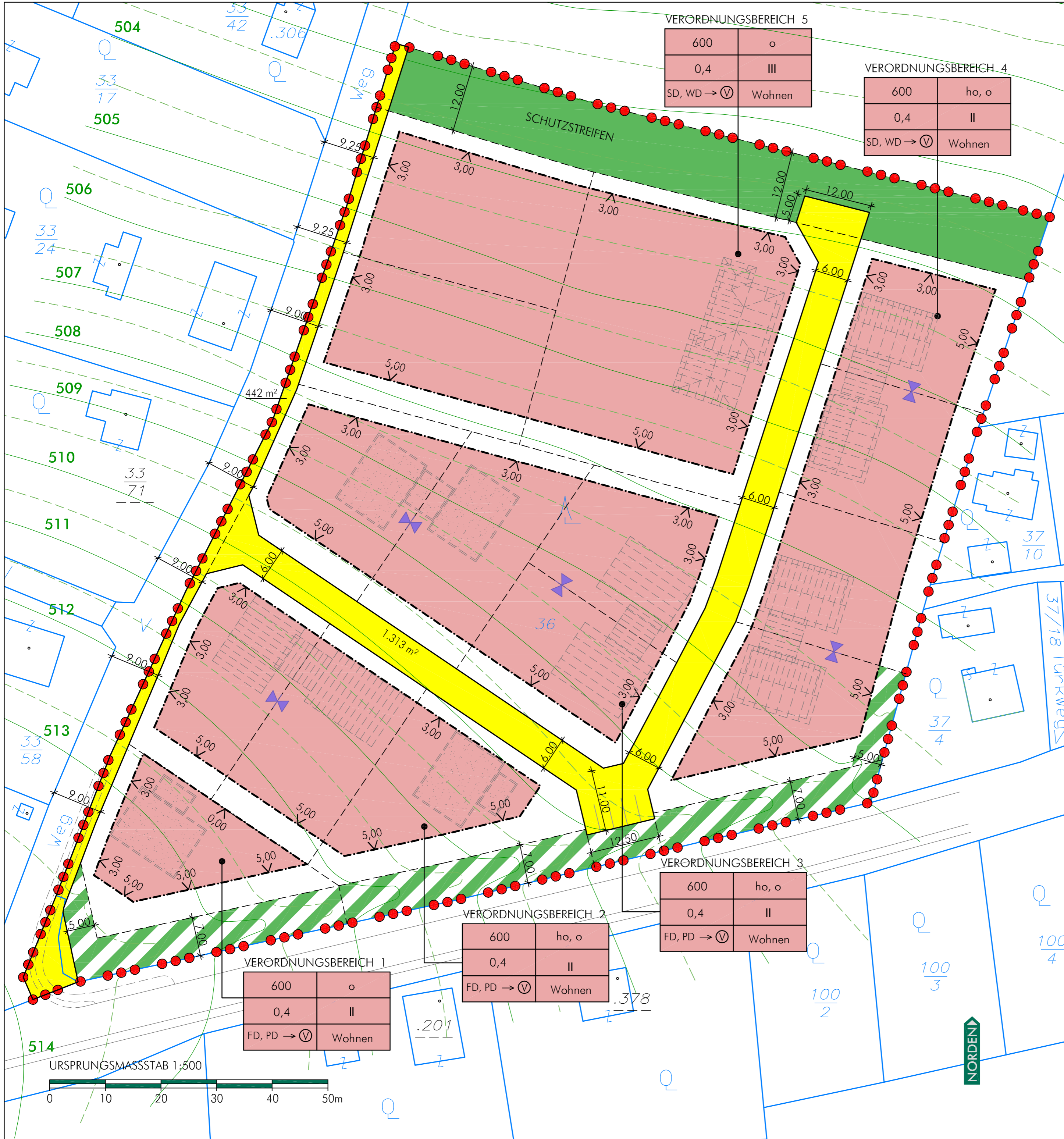
Ad Abschnitt III, § 12 – Art der Nutzung von Gebäuden:

Im Projektgebiet können Wohngebäude und Nebengebäude, die im Rahmen der Wohnnutzung und der Gartenpflege erforderlich sind, errichtet werden.

Fotos aus dem Planungsgebiet







| | |
|--------------|--------|
| 600 | o |
| 0,4 | III |
| SD, WD → (V) | Wohnen |

| | |
|--------------|--------|
| 600 | ho, o |
| 0,4 | II |
| SD, WD → (V) | Wohnen |

| | |
|--------------|--------|
| 600 | ho, o |
| 0,4 | II |
| FD, PD → (V) | Wohnen |

| | |
|--------------|--------|
| 600 | ho, o |
| 0,4 | II |
| FD, PD → (V) | Wohnen |

| | |
|--------------|--------|
| 600 | o |
| 0,4 | II |
| FD, PD → (V) | Wohnen |

MARKTGEMEINDE VELDEN
TEILBEBAUUNGSPLAN
BAULANDMODELL SELPRITSCH

- Planungsgebietsgrenze
- Baulinie (ohne Anbauverpflichtung)
- Überbaubare Fläche im Bauland Wohngebiet
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Forstrechtlich erforderlicher Schutzstreifen
- Immissionsschutzstreifen - Lärmschutzwall bepflanzt mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- Maßkoten in Meter

Nutzungsschablone zu den Verordnungsbereichen

| | | |
|--|-------------------------|----------------------------|
| Mindestgröße des Baugrundstückes (m ²) | Bebauungsweise | o ... offene Bebauung |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | Maximale Geschossanzahl | ho ... halboffene Bebauung |
| Dachform | Art der Nutzung | II ... 2 Geschosse |
| | | III ... 3 Geschosse |

- WD ... Walmdach
- SD ... Satteldach
- FD ... Flachdach
- PD ... Pultdach

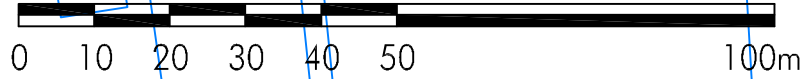
- ... Anbaupflicht bei halboffener Bauweise
- (V) ... Verweis auf den Wortlaut der Verordnung

- 1257 Bestehender Kataster
- Voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)
- Höhengschichten 1,00 m
- Höhengschichten 0,50 m

Betroffene Parzelle: 33/7 tlw., 36 tlw., KG 75301 AUGSDORF
Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 18.249 m²
TEILBEBAUUNGSPLAN ZUM INTEGRIERTEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNGSVERFAHREN GEM. K-GPLG 1995 IDF. LGBL NR. 88/2005, II. ABSCHNITT, §§ 24 BIS 27, BZW. III. ABSCHNITT, §§ 31A UND 31B



URSPRUNGSMASSTAB M 1:1000



NORDEN