

## **V E R O R D N U N G**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen  
vom 21.12.2022  
Zahl: 131-2/2021-4

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

**„Siedlungserweiterung Althofen Krumfelden 6 - 04/2021“**

Für Teilflächen der Grundstücke 59/1, 78 und 529, KG Töscheldorf (74016), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom xx, Zahl xx, verordnet:

### **1. Abschnitt (Allgemeines)**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

1. Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Widmungsänderung (Plan 01 Umwidmungsplan), der zeichnerischen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen.  
Sonstige Erläuterungen und der Anhang „Plan 03a Bestand-/Grundlagenplan“ und „Plan 03b Übersichtslageplan - Masterplan“ dienen der Visualisierung der geplanten Stadterweiterung und der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Siedlungsverband und den geplanten Erweiterungen.

## **2. Abschnitt (Flächenwidmung)**

### § 2

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen wird wie folgt abgeändert:

#### **04/2021**

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 59/1 (18.541 m<sup>2</sup>), 78 (16.948 m<sup>2</sup>) und 529 (715 m<sup>2</sup>), KG Töscheldorf (74016)

im Gesamtausmaß von 36.204 m<sup>2</sup>

von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland  
in **Bauland Wohngebiet**

## **3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

### § 3

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für wie folgt festgelegt:
  - a) für die offene Bauungsweise mit 590 m<sup>2</sup>
  - b) für die halboffene Bauungsweise mit 350 m<sup>2</sup> und
  - c) für die geschlossene Bauungsweise mit 320 m<sup>2</sup>.Davon ausgenommen sind Grundstücksteilungen für infrastrukturelle Erfordernisse wie z.B. Verkehrsflächen, Wasser- und Energieversorgung.
2. Ein Baugrundstück ist ein im Planungs-/Verordnungsbereich liegendes und gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

### § 4

#### Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße) angegeben und wird wie folgt festgelegt:
  - a) für die offene Bauungsweise 0,6
  - b) für die halboffene Bauungsweise 0,7
  - c) für die geschlossene Bauungsweise 0,8
2. Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren

Begrenzungen der Umfassungswände (inkl. Loggien und ähnliche fünfseitig umschlossene Baulichkeiten).

3. Jener Teil eines Dachgeschosses ab einer Kniestockhöhe von 0,61 m, welcher eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,00 m und eine Mindestbreite von 3,00 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Die Kniestockhöhe ist die Höhe (Rohbaumaß) zwischen der Deckenoberkante des obersten Geschosses und der Fußpfettenoberkante.

Die Grundflächen von Kellergeschossen sind, unabhängig einer Nutzung, nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Kellergeschosse gelten Geschosse, deren Geschossoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) an keiner Seite mehr als durchschnittlich 0,70 m über dem projektierten Gelände hervorragt.

4. Jene Teile von Geschossen mit Geschosshöhen von über 3,50 m werden in der Berechnung der GFZ zweifach einbezogen.

## § 5

### Bebauungsweise

1. Die zulässigen Bebauungsweisen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die halboffene und geschlossene Bebauungsweise ist an einen gemeinsamen Bauantrag und an eine gleichzeitige Bauausführung gebunden.
3. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
4. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude (Hauptgebäude) an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Der Versatz der Gebäude darf maximal 3,00 m betragen.
5. Die gekoppelte Bebauungsweise (das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze von Nebengebäuden, Garagen udgl. bzw. von gebäudeähnlichen baulichen Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze) in der Bebauungszone halboffene Bebauungsweise ist zulässig.
6. Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze Hauptgebäude fortlaufend aneinander gebaut wird. Ein baulicher Versatz ist nur für untergeordnete eingeschossige Gebäude und für

gebäudeähnliche bauliche Anlagen wie Flugdächer udgl. zulässig. Die geschlossene Bebauungsweise umfasst nicht die gekoppelte Bebauungsweise.

## § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die Geschossanzahl wird mit max. 2.0 festgelegt.
2. Auf die Geschossanzahl sind wie folgt voll anzurechnen:
  - a) Geschosse, die entweder zur Gänze über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen oder deren Deckenoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) an mindestens einer Seite mehr als 0,70 Meter über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen.
  - b) Geschosse, deren Kniestockhöhe größer als 1,50 m ist.
3. Als Halbgchosse (Dachgeschosse) gelten Geschosse mit einer Kniestockhöhe von 0,61 m bis 1,50 m.
4. Geschosshöhen, welche im Durchschnitt über 3,50 m betragen, werden als 2 Geschosse gerechnet.
5. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 8,50 m festgelegt. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem erdgeschossigen Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen Punkt eines Gebäudes ergibt. Bei einem auf die Geschossanzahl anrechenbaren Kellergeschoss gilt als Berechnungsgrundlage der talseitige Fußpunkt der Außenmauer.

## § 7 Baulinien, Abstandsregelungen

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
2. Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung §§ 4 bis 10 Kärntner Bauvorschriften (K-BV) LGBl Nr. 56/1985 i.d.g.F. LGBl Nr. 77/2022 erfolgen kann.
3. In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. 2. wird wie folgt festgelegt:
  - a) Baulinien für Hauptgebäude (= Wohngebäude) sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gelten

- die Abstandsregelungen der K-BV. Seitliche Grundstücksgrenzen befinden sich innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien.
- b) Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Wohnräume) sowie gebäudeähnliche bauliche Anlagen (z.B. Carports) dürfen einmalig je Baugrundstück an einer seitlichen Nachbargrundgrenze bzw. innerhalb eines Bereiches von maximal 3,00 m zur seitlichen Grundgrenze errichtet werden, wenn die maximale Traufenhöhe an der zum Nachbargrundstück zugewandten Seite max. 3,00 m beträgt (gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände), die Bauhöhe max. 3,50 m beträgt und die maximale Gebäudelänge von 10,00 m (inkl. Dachvorsprung, Länge gemessen an der Seite zur Nachbargrundgrenze) nicht überschritten wird und wenn dem Vorhaben keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.
  - c) Für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 5,00 m von der Grundgrenze zur Außenkante Mauerwerk festgelegt.
  - d) Für Carports, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 1,00 m von der Grundgrenze zur Außenkante Dachvorsprung festgelegt. Höhenbeschränkung gemäß lit b.
  - e) Überdächer, Balkone, Erker udgl. können, sofern nicht gesondert bestimmt ist, die festgelegten Baulinien bis zu einer Ausladung von 1,30 m überschreiten. Der freie Lichteinfall gemäß OIB Richtlinie 3 (2015) ist zu gewährleisten.
4. Baulinien für Sichtschutzwände, Lärmschutzwände, Stützmauern udgl. sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

## § 8

### Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sowie der Straßenquerschnitt der Haupteerschließungsstraße sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Die festgesetzten Baulinien wandern dann sinngemäß mit.
2. Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen. Die Mindestgröße je PKW-Abstellplatz wird bei Senkrecht- und Schrägaufstellung zur Fahrstraße mit 5,00 m x 2,50 m und bei Längsaufstellung zur Fahrgasse mit 6,00 m x 2,30 m festgelegt.

## § 9

### Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke werden als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße.
- b) sonstige örtliche topographische Gegebenheiten
- c) Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes
- d) Minimierung von Geländeänderungen
- e) Für Baugrundstücke der Bebauungszonen Ia, Ic, IIa und IIb wird die Fußbodenoberkante (FOK fertiger Fußboden) des Erdgeschosses maximal 30 cm höher als das angrenzende Straßenniveau nach Fertigstellung Asphaltdecke festgesetzt. Für die Bebauungszone Ib werden, unter besonderer Bedachtnahme auf lit b) und c), maximal 80 cm festgelegt.

## § 10

### Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben und Immissionsschutz

1. Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer sowie eingeschränkt auf öffentliche Bauten eine zweigeschossige Bebauungen Flach- und Pultdächer. Anm.: oder eine zweigeschossige... (Schreibfehler)
2. In den Bebauungszonen IIa und IIb sind für zweigeschossige Hauptgebäude ausschließlich Pultdächer zulässig.
3. Dachneigung: Sattel- und Walmdächer bei einer bis 1 1/2-geschossiger Bebauung (Kniestockhöhe max. 1,50 m) mit einer Neigung bis maximal 45 Grad. Bei 2 Vollgeschossen reduziert sich die zulässige Neigung auf maximal 25 Grad. Pultdach 5 bis 15 Grad Neigung.
4. Für eingeschossige Nebengebäude sind generell Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
5. Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen und rotbraunen Farbtönen herzustellen.
6. Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.
7. Flachdächer von Hauptbaukörpern sind zu begrünen bzw. mit Photovoltaik- und/oder Solarelementen zu versehen.
8. Wohngebäude sind mit einer Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 4 kWp zu versehen. Sollten im Zuge der Errichtung des Wohngebäudes keine

Förderungen von Land bzw. Bund für Photovoltaikanlagen im Mindestausmaß von 25 % der Errichtungskosten erwirkbar sein oder keine Netzeinspeisung möglich sein bzw. sonstige nicht vom Bauwerber verursachten Hinderungsgründe für die Errichtung einer Photovoltaikanlage gegeben sein, so sind jedenfalls die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für eine nachträgliche Anbringung einer Photovoltaikanlage herzustellen.

9. Ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5 (2019), Kapitel 2.2.3 wird festgelegt. Als maßgeblicher Außenlärmpegel in der Nacht wird für die Bebauungszonen Ia, Ib, Ic und IIa 50 dB festgelegt. Für die Bebauungszone IIb 55 dB.
10. Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden gemäß ÖNORM S 5280-2 „Radon - Technische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ werden festgelegt.

## § 11

### Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

1. Mindestens 25 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünanlage auszuführen.
2. Im Bereich der Grünanlagen sind heimische Sträucher und Bäume zu forcieren.
3. Die Haupteerschließungsstraße (Mindestbreite 10,80 m) ist gemäß Straßenquerschnitt Plan 02 Teilbebauungsplan mit einem linearen Bepflanzungsgebot gemäß Ausführung Abs. 4. belegt
4. Im Bereich der linearen Bepflanzungsgebote gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan haben Bepflanzungen mit jeweils mindestens 2,50 m hohen heimischen Bäumen zu erfolgen. Der Baumabstand wird mit max. 8,0 m und mit einer Mindesthöhe von 3,00 m und einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu pflanzen.
5. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksgröße ist mindestens ein heimischer Obstbaum (Halb- oder Ganzstamm) zu pflanzen.
6. Je Baugrundstück ist in einer Entfernung bis zu 2,00 m zur angrenzenden Erschließungsstraße ein Baum gemäß Abs. 4. zu pflanzen.
7. Die Errichtung von Stützmauern (inkl. Steinschichtungen) zur Geländegestaltung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Eine mehrfache Abtreppung des Geländes mit Stützmauern (inkl. Steinschichtungen) ist nicht zulässig.

## § 12

Zeitliche Zonierung der Bebauung

1. Die bauliche Entwicklung hat für alle Bauzonen von Süden nach Norden zu erfolgen.
2. Die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen und Grünzonen ist an keine zeitliche Zonierung gebunden.

## § 13

Nutzungen

1. Entsprechend der Zonierung gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan sind freistehende Wohngebäude und verdichtete Flachbauten in Form von Doppelwohnhäusern und Reihenhäusern sowie funktional dazugehörige Nebengebäude udgl. zulässig. In Ergänzung zur Wohnfunktion ist die Unterbringung von Büros, Ordinationen u.ä. zulässig.
2. Bei offener Bauweise ist je Baugrundstück die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3. Öffentliche und infrastrukturelle Errichtungen, welcher vorrangig der Versorgung des Siedlungsgebietes Krumfelden dienen, sind zulässig.

## § 14

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Stadtgemeinde Althofen) in Kraft.

Althofen, am

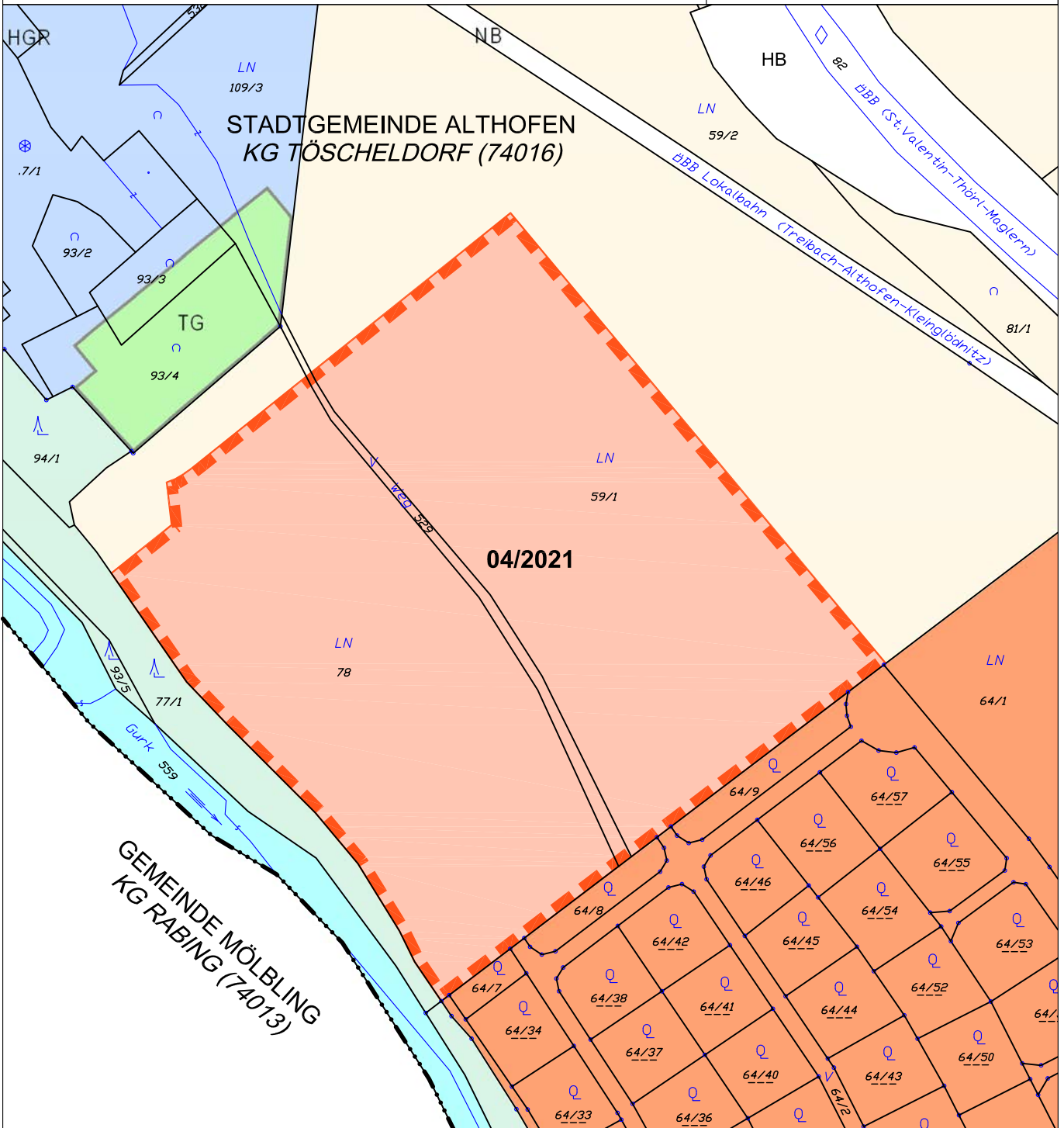
Der Bürgermeister:

Dr. Mag. Walter Zemrosser



**"Siedlungserweiterung Althofen Krumfelden 6 - 04/2021"**  
**Plan 01 Umwidmungsplan** (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 25 50 75 100 m  
**M 1 : 2 000**



**ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 04/2021**



**Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland  
 In Bauland - Wohngebiet**

KG Töscheldorf 74016; Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst 59/1 zT. (18.541 m<sup>2</sup>), 78 zT. (16.948 m<sup>2</sup>), 529 zT. (715 m<sup>2</sup>) im Gesamtausmaß von 36.204 m<sup>2</sup>  
 Beschluss:

**Kundmachung: 10.11.2022 bis: 09.12.2022**  
**Gemeinderatsbeschluss: 21.12.2022**

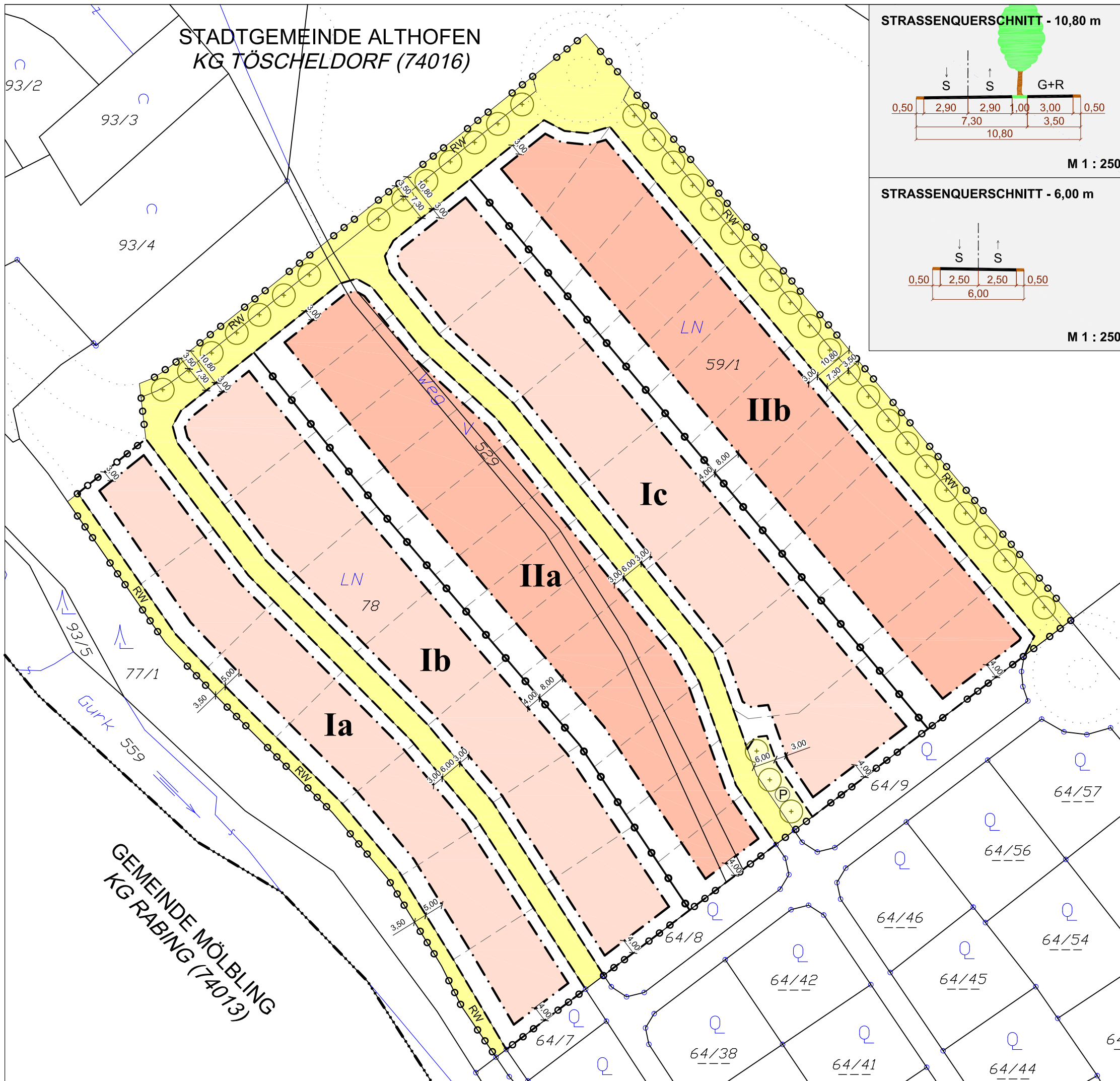
**Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung**  
**Datum:**  
**Zahl:**



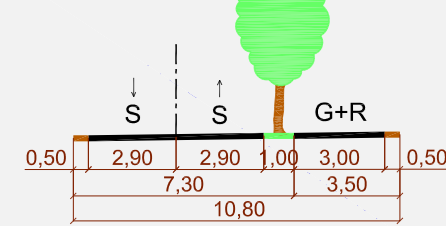
**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
 Raumordnung und Umweltplanung  
Ingenieurkonsultent Geographie - Einzelunternehmer (FN 3877051) - Mag. Christian Kavalirek

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec  
 Katastergrundlage: DKM 10/2021, Projekt Nr.: 50/2022  
 Datum: 21.12.2022 **GR, 21.12.2022**

STADTGEMEINDE ALTHOFEN  
KG TÖSCHELDORF (74016)

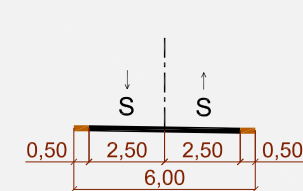


STRASSENQUERSCHNITT - 10,80 m



M 1 : 250

STRASSENQUERSCHNITT - 6,00 m



M 1 : 250

LEGENDE

- ALLGEMEIN**
- Kataster
  - Gemeindegrenze
- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- Grenze Planungs-/Verordnungsraum
  - äußere Begrenzung Baugrundstück
  - mögliche interne Grundstücksteilung (nicht verbindlich)
  - Baulinie - äußere Begrenzung (Hauptgebäude)
  - Bereich innerhalb der Baulinien - Hauptgebäude
  - Ia-IIb** Bebauungszone
  - Grenze unterschiedlicher Bebauungszonen/Bebauungsbedingungen, sofern nicht durch Verkehrsfläche getrennt
  - Verkehrsfläche
  - RW ... kombinierter Rad-/Gehweg (Mindestbreite 3,00m)
  - Parkplatz
  - Grünzone mit Bepflanzungsgebot (V) §11
  - Lineares Bepflanzungsgebot - symbolische Darstellung (V) §11
  - Sonstige Bepflanzungsgebote - siehe (V) §11

Legende Nutzungsschablone:

Mindestgröße der Baugrundstücke in m <sup>2</sup>	Bebauungsweise	Abkürzungen:
max. Geschossflächenzahl (GFZ)	max. Geschossanzahl / max. Gebäudehöhe in m	g ..... geschlossene Bebauung h ..... halboffene Bebauung o ..... offene Bebauung GFZ ... Geschossflächenzahl (V) ... Hinweis auf den Verordnungstext
Dachform / Dachneigung	Art der Nutzung	

Nutzungsschablone Bebauungszone Ia, Ib, Ic:

o 590 m <sup>2</sup>	o, h
h 350 m <sup>2</sup>	
o GFZ 0,6	2,0 / 8,50m
h GFZ 0,7	
(V)	(V)

Nutzungsschablone Bebauungszone IIa, IIb:

h 350 m <sup>2</sup>	h, g
g 320 m <sup>2</sup>	
h GFZ 0,7	2,0 / 8,50m
g GFZ 0,8	
PD / 5°-15° (V)	(V)

"Siedlungserweiterung Althofen Krumfelden 6 - 04/2021"

Plan 02  
**Teilbebauungsplan** (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:  
Stadtgemeinde Althofen

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavallirek	PROJEKT NR.:	50/2022
PLANUNG:	Mag. C. Kavallirek	DATUM:	21.12.2022
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:1000
KATASTER:	DKM 10/2021	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

**KAVALLIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltplanung  
Ingenieurkonsulting Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705) - Mag. Christian Kavallirek  
9020 Klagenfurt a.W.  
Bahnhofstraße 38a/9/1  
Tel.: 0463/31592  
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Kundmachung:  
10.11.2022 bis 09.12.2022  
Gemeinderatsbeschluss:  
21.12.2022  
Genehmigungsbescheid  
Kärntner Landesregierung  
Datum:  
Zahl:

**GR, 21.12.2022**

**M 1 : 1 000**

## ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

### A) Verordnungsfestlegungen

#### A1. FLÄCHENWIDMUNG

- Entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK 2017, der im Süden angrenzenden zonalen Leitwidmung Bauland Wohngebiet und der geplanten Wohnnutzungen auf Basis eines Baulandmodells der Stadtgemeinde Althofen erfolgt eine Umwidmung in Bauland Wohngebiet.
- Aufgrund der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und damit der Erfordernis und auch der Möglichkeit Nutzungen festzulegen, werden Verkehrsflächen nicht gesondert gewidmet, sondern es erfolgt eine entsprechend dem Hauptzweck Wohnen zonale Widmungsfestsetzung Wohngebiet. Damit werden auch allfällige Unstimmigkeiten im Rahmen von nachfolgenden Teilungen und digitalen „Ersichtlichmachungen“ hintangehalten.

#### A 2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Spezifische Festlegungen entsprechen den konkreten örtlichen Gegebenheiten, den Zielsetzungen nach Errichtung einer ortsangepassten und harmonischen Siedlungserweiterung mit besonderer Berücksichtigung einer einheitlichen Höhenentwicklung, der Sicherstellung einer Eingliederung der Siedlungserweiterung in den bestehenden Siedlungsverband, eine zeitgemäße bauliche Verdichtung, eine optimale Verkehrserschließung mit besonderer Berücksichtigung von Rad- /Gehweganbindungen, eine gute Nutzbarkeit der Baugrundstücke, die Minimierung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten sowie die Umsetzung planerischer Zielvorgaben des Masterplanes, welche sich über den gegenständlichen Verordnungsbereich hinaus erstrecken.
- Die Umsetzung der Zielsetzungen und die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich führen dazu, dass Festlegungen zum Teil geringfügig abweichend bzw. ergänzend zum Generalbebauungsplan der Stadtgemeinde Althofen getroffen werden. Zwecks Sicherstellung einer entsprechenden Planungskontinuität wurden weitgehend die

Bebauungsbedingungen von der im Süden angrenzenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 04/2018“ übernommen.

- Planerische Zielsetzungen siehe auch ad D)

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Ad § 5 Bebauungsweise

- Mit der Mindestgröße der Baugrundstücke von 590 m<sup>2</sup> für die offene Bebauungsweise (o), 350 m<sup>2</sup> für die halboffene Bebauungsweise (h) und 320 m<sup>2</sup> für die geschlossene Bebauungsweise (g) und der baulichen Ausnutzung von max. 0,6 (o), 0,7 (h) und 0,8 (g) sollte eine sparsame Nutzung des Baulandes ermöglicht werden ohne dass unpassende Verdichtungen möglich sind. Die gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplan erhöhte Mindestgröße der Baugrundstücke entspricht dem Stadtrandcharakter.
- Mit einer offenen und einer an Bedingungen geknüpften halboffenen und geschlossenen Bebauungsweise wird sowohl der Nachfragestruktur und den planerischen Erfordernissen nach einer sparsamen Nutzung des Baulandes entsprochen als auch den Erfordernissen nach Vermeidung und Minimierung absehbarer nachbarschaftlicher Konfliktpotentiale. Die halboffene und geschlossene Bebauungsweise (verdichteter Flachbau) ist insbesondere auf Bauträgerprojekte, welche eine gemeinsamen Planung und Bauführung zur Grundlage haben, abgestimmt. Damit sollen u.a. Brandschutzwände an Grundstücksgrenzen und damit negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch nicht gleichzeitige Bauführungen vermieden werden.
- Die Kniestockhöhe und die lichte Raumhöhe entsprechen Graphik 2 des Generalbebauungsplanes der Stadtgemeinde Althofen (GR-Beschluss vom 13.06.2017).
- Der max. Versatz der Gebäude von 3,0 m entspricht Graphik 1 des Generalbebauungsplanes der Stadtgemeinde Althofen (GR-Beschluss vom 13.06.2017).

- Die Ermöglichung einer gekoppelten Bebauungsweise im Bereich der halboffenen Bebauungsweise soll funktionale und architektonische Lösungsansätze im Bereich baulicher Verdichtungen nicht ausschließen.

#### Ad § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Mit der Limitierung der Geschossanzahl von 2,0, der max. zulässigen Gebäudehöhe von 8,50 m und der Dachgeschossregelung sollte, in Verbindung mit den Bestimmungen der Dachform und Dachneigung, eine weitgehend einheitliche maximale Höhenentwicklung und damit eine Eingliederung der Wohnsiedlung in das Ortsbild gewährleistet werden und nachbarschaftliche Unstimmigkeiten minimiert werden.

#### Ad § 7 Baulinien, Abstandsregelungen

- Die Festsetzung von Baulinien im Plan 02 Teilbebauungsplan nur für den Hauptbaukörper (Wohngebäude) ist zweckmäßig und ermöglicht eine gewisse Flexibilität der Bebauung ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Anrainer verbunden sind.
- Die festgelegten Baulinien für Nebengebäude nehmen einerseits auf verkehrstechnische Erfordernisse Bedacht (Abstandsrichtlinien für Garagen und Carports) und sollen andererseits flächensparende Bauungen ermöglichen.
- Unabhängig der in der gegenständlichen Verordnung festgelegten Baulinien ist eine Bedachtnahme auf die OIB Richtlinien 2 (2019) zwingend erforderlich. In der OIB Richtlinie 2.2 wird z.B. der Brandschutz betreffend Garagen und überdachte Stellplätze geregelt.

#### Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf der Wohnsiedlung (inkl. einer Erweiterung) angepasst.
- Ein geringfügiger Handlungsspielraum betreffend die Errichtung der Verkehrsflächen und Teilungen ist erforderlich. Dies insbesondere für den Geh-/Radweg entlang des westlichen Verordnungsbereiches, welcher in die

Böschungsoberkante eingetieft errichtet werden sollte (siehe Graphik ad D). Diesbezüglich ist eine Detailplanung erforderlich. Die Teilungen sollten nach Möglichkeit erst nach Wegerrichtung erfolgen.

- Die Haupterschließungsstraße ist mit einer Breite von 10,80 m für die Errichtung eines kombinierten Rad- und Gehweges und eines Grünstreifens mit einer alleeartigen Bepflanzung ausgelegt (siehe Straßenprofil Plan 02 Teilbebauungsplan).

#### Ad § 9 Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

- Mit dieser Regelung sollte in Verbindung mit § 6 Geschossanzahl und § 10 Dachform und Dachneigung eine bauliche Höhenentwicklung eingeschränkt werden. Ziel: ein harmonisches und weitgehend einheitliches Ortsbild und Vermeidung von nicht notwendigen und nicht angepassten Geländeänderungen.
- Die in lit e) festgelegten Werte sind als Maximalwerte zu verstehen (kein genereller Anspruch) und von der Baubehörde im Einzelfall entsprechend den konkreten Lagebeziehungen festzulegen. Ziel ist Geländeänderungen und damit verbunden vor allem Anschüttungen zu minimieren.

#### Ad § 10 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben und Immissionsschutz

- Die zulässigen Dachformen entsprechen ortsüblichen Bebauungen in der Stadtgemeinde Althofen und dabei insbesondere für den Siedlungsbereich Krumfelden. Der Ausschluss eingeschossiger Flach- und Pultdächer für Hauptgebäude erfolgt zum Schutz des Ortsbildes. Für Nebengebäude sind keine Einschränkungen erforderlich. Öffentliche Gebäude weisen höhere Raumhöhen auf. Damit sind Flachdächer entsprechend der weitgehend üblichen und zweckmäßigen Bebauung zulässig.
- Mit der Festlegung Pultdach für die Bebauungszonen IIa und IIb soll im Bereich der baulichen Verdichtungen eine Beruhigung des Ortsbildes erreicht werden.

- Die Begrenzung der Dachneigungen bei einer 2-geschossigen Bebauung sollte vor allem in der Ein-/Zweifamilienhausbebauungszone eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung gewährleisten. Der Begriff Ein-/Zweifamilienhausbebauungszone umfasst jedenfalls freistehende Ein-/Zweifamilienhausbebauungen und verdichtete Flachbauten (Doppel- und Reihenhäuser).
- Die Bestimmungen betreffend die Deckungsmaterialien und die Fassadengestaltung nehmen auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht.
- Die Begrünung von Flachdächern umfasst extensive und intensive Begrünungen mit natürlicher Vegetation.
- Mit der verpflichtenden Photovoltaikanlage wird auf aktuelle Energieproblematiken (inkl. CO<sub>2</sub> Problematik) reagiert. Die Ausnahmebestimmungen sind sachlich erforderlich.  
Erneuerbare Energien sollen zeitgemäßer Bestandteil des Ortsbildes werden.
- Die Bestimmung betreffend den erhöhten baulichen Schallschutz resultiert primär aus dem Nahbereich zur Bahnlinie („Südbahn / Wien – Villach“) und untergeordnet (im westlichen Bereich) aufgrund der Lage im Nahbereich zur B 317. Die konkrete dB Vorgabe entsprechend der Stellungnahme der Abt. 8 UA SUP vom 06.12.2022.
- Die Bestimmungen zu den Vorsorgemaßnahmen betreffend die Radonbelastung resultieren aus der Lage in der Radon Potenzialklasse 2.

#### Ad § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen

- Mit den Bestimmungen betreffend die Grünanlagen sollte eine entsprechende Durchgrünung, welche auch im Ortsbild spürbar wird, erreicht werden. Insbesondere alleeartige Straßenzüge und hochwüchsige Bepflanzungen sollen zu einer Aufwertung führen. Ursprüngliche ortstypische hochwüchsige Bepflanzungen im Bereich von Einfamilienhäusern erfolgen, wie die bis dato erfolgten Siedlungserweiterungen in Krumfelden zeigen, nur mehr im Einzelfall. (Der englische Rasen möglichst ohne Hindernis für den Mähroboter steht im Mittelpunkt).

- Die Begrenzung der Höhe von Stützmauern ist zum Ortbild- und Anrainerschutz erforderlich. Unter mehrfacher Abtreppung ist auch eine zweifache Abtreppung zu verstehen.
- Die Errichtung eines Rad-/Gehweges im Bereich von festgesetzten Grünzonen ist zulässig.

#### Ad § 12 Zeitliche Zonierung der Bebauung

- Da der gesamte Verordnungsbereich im Eigentum der Stadtgemeinde Althofen ist und der Verkauf und die Bebauung in Form eines Baulandmodells mit unterschiedlichen Bauweisen (offene, halboffene und geschlossene Bauweise) erfolgt (zudem einjährige Bauverpflichtung) ist – auch unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Siedlungserweiterungen - eine zeitliche Zonierung der Bebauung nach Bauzonen zwecks Sicherstellung einer organischen Siedlungsentwicklung nicht erforderlich. Zur Vermeidung einer unorganischen Siedlungsentwicklung und zur Minimierung von Umweltbelastungen durch Bau und Baustellenverkehr ist eine bauliche Entwicklung von Süden nach Norden erforderlich. Dies kann die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich durch Grundverkäufe und Bauverpflichtungen sicherstellen.

#### Ad § 13 Nutzungen

- Die Festlegungen betreffend die Nutzungen erfolgen zur Klarstellung. Ein Ausschluss öffentlicher Bauten, welche dem Siedlungsgebiet dienen, wäre nicht zweckmäßig.
- Die Festlegung, dass pro Baugrundstück die Errichtung nur eines Wohngebäudes zulässig ist, ist aufgrund eines Einzelfalles im Verordnungsbereich „04/2018“ offensichtlich erforderlich. Es ist nicht Intention einer Planung, des Ortsbildschutzes, der Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten und einer beabsichtigten hohen Wohnqualität, wenn auf einem Baugrundstück zwei freistehende Wohngebäude errichtet werden und damit z.B. Abstandsrichtlinien und damit verbundene Freiräume (eigene und im Bereich der angrenzenden Nachbarschaft) konterkariert werden.



## B) Gesetzliche Grundlagen K-ROG 2021

- Gemäß § 52 Abs. 2 hat der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von 10.000 m<sup>2</sup> einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen.  
Mit ca. 3,6 ha wird der Schwellenwert der 10.000 m<sup>2</sup> überschritten.
- Abs. 3 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.
- Der Verordnungsbereich liegt gemäß dem ÖEK 2017 grundsätzlich in einem Vorrangstandort Wohnen der Stadtgemeinde Althofen und damit in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß den Intentionen des K-ROG 2021.

### Graphik: Auszug ÖEK 2017 Stadtgemeinde Althofen



- Das Örtliche Entwicklungskonzept 2017 der Stadtgemeinde Althofen sieht für den gegenständlichen Verordnungsbereich eine organische Erweiterung der Wohnsiedlung "Unter der Bahn" Richtung Norden vor. Für das gesamte potentielle Siedlungserweiterungsgebiet "Unter der Bahn" wurde 2015 bis 2016 in Abstimmung mit der Abt. 3 UAbt. FRO, der Abt 8 UAbt. fachlicher Naturschutz und dem Planungsausschuss der Stadtgemeinde Althofen ein Masterplan und damit eine grundsätzliche fachliche Grundlage für die Entwicklung dieses Bereiches hinsichtlich Verkehrserschließung, Rad-/Gehwege, Grünzonen, öffentliche Flächen und Bebauungsweisen erstellt. Essentieller Bestandteil dieses Masterplanes ist entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK eine zweite verkehrstechnische Anbindung über die Gurk beim Gut Krumfelden. Dieses Projekt wurde 2019 bereits abgeschlossen. Der generelle Masterplan wurde entsprechend dem zwischenzeitlich ergänzenden Grundankauf (2021, ca. 11 ha) der Stadtgemeinde Althofen für die gegenständliche Umwidmungsfläche (ca. 3,66 ha) mit Einbeziehung des Planungsausschusses und der Abt. 3 FRO adaptiert (verstärkte Berücksichtigung von Verdichtungen) und detaillierter bearbeitet und dient damit als direkte Grundlage für die erforderliche integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.
- Der gegenständliche Verordnungsbereich ist lt. Masterplan und lt. ÖEK 2017 für max. zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauungen (inkl. verdichteter Flachbau) vorgesehen. Dies im Gegensatz zu den östlich angrenzenden Flächen, zur Bahn hin, wo Geschosswohnbauten vorgesehen sind.
- Die Voraussetzungen für eine Änderung der Flächenwidmung lt. K-ROG 2021 sind ergänzend zu der generellen Übereinstimmung mit dem ÖEK 2017 aus nachfolgenden öffentlichen Gründen gegeben:
  - Der Siedlungsbereich Krumfelden (Unter der Bahn) ist im ÖEK 2017 als Vorrangstandort für die Wohnfunktion festgelegt. Damit – und in Verbindung mit der Lage im Stadtgebiet Althofen – handelt es sich um einen Siedlungsschwerpunkt im Sinne des K-ROG 2021. Mit der im Nahbereich geplanten Errichtung von Kindergarten, Kindertagesstätte, Nahversorger, Gastronomie (Zone Z des Verordnungsbereiches 04/2018) erfolgt eine wesentliche Verbesserung der zentralörtlichen Ausstattung des Siedlungsbereiches Krumfelden.

- Siedlungsentwicklungen in Form von Baulandmodellen und mit Bedachtnahme auf verdichtete Wohnbauformen entsprechen sowohl den Zielsetzungen des ÖEK 2017 als auch den Intentionen des K-ROG 2021.
- Der Bedarf für den Einfamilienhauswohnbau (inkl. verdichteter Flachbau) ist im Unterzentrum Stadt Althofen im sehr hohen Ausmaße gegeben. Eine diesbezügliche organische und dynamische Siedlungsentwicklung ist sowohl für die Meiselhofsiedlung als auch für den Stadtrandbereich der gegenständlichen Siedlungserweiterung Krumfelden charakteristisch.
- In Verbindung mit den durch die Stadtgemeinde Althofen erfolgten weiteren Flächensicherungen von ca. 11 ha (Teilbereich Verordnungsraum von 3,6 ha) und damit die Sicherstellung von verfügbaren und kostengünstigen Baugründen in stadtnahen Wohneignungslagen und den Zielsetzungen des ÖEK 2017 nach Ausbau und Stärkung des Wohnstandortes Stadt Althofen, welcher mit zentralörtlichen Einrichtungen der bestversorgte Siedlungsbereich im gesamten nördlichen Bereich des Bezirkes St. Veit an der Glan ist, ist jedenfalls ein öffentliches Interesse an der gegenständlichen Umwidmung gegeben. Wo sonst, wenn nicht dort, wo z.B. Nahversorgungsstrukturen und von der Volksschule bis zur Mittelschule zentralörtliche Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar sind, sollte Wohnen forciert werden.
- Die Anbindung an das lokale und überregionale Straßennetz ist über die bestehende „Siedlung Unter der Bahn“ und durch die 2018 neu errichtete Erschließungsstraße über Krumfelden und die Gurk Richtung Osten (Anbindung lokales Straßennetz und S 37) gegeben.
- Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Stadtbus ab 2022) ist gegeben.
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind an der Verordnungsgrenze gegeben und aufgrund der ebenen Lage und der geringen Laufmeter kostengünstig herstellbar.
- Lt. ÖEK 2017 (Pos. Nr. 20) ist die Umwidmung an folgende Bedingungen gebunden: Erweiterung der Siedlung von Süden nach Norden, Erstellung Masterplan, Verkehrslösung mit zusätzlicher Anbindung über die Gurk im Zuge des Gesamtvorhabens, Umwidmung mit integriertem Verfahren, überwiegend Einfamilienhauswohnbau und Geschosswohnbau im Osten zur Bahn, besondere Berücksichtigung von Rad- und Gehwegen, Lärmschutz

und dem Naherholungsbezug zur Gurk. Die Auflagen des ÖEK 2017 werden erfüllt.

- Geringfügige Beeinträchtigungen der Wohnqualität sind absehbar bezüglich Lärm durch die ca. 119 m entfernte Bahnlinie und/bzw. durch die ca. 215 m entfernte B 317 gegeben (jeweils geringste Entfernung), wobei die Thematik Bahnlärm sowohl die Bestandssiedlung Unter der Bahn als auch weite Teile des Stadtzentrums betrifft. Mit objektseitigen Lärmschutzmaßnahmen lt. OIB-Richtlinie 5 (2019) und mit der Anordnung von Baukörpern wird im Rahmen der gegenständlichen Verordnung auf die Thematik Lärm reagiert. Diese Vorgehensweise wurde mit der Abt. 8 Unterabteilung Schall- und Elektrotechnik am 29.07.2021 im Rahmen der grundsätzlichen Abklärung zum gegenständlichen Grundstücksankauf, auf Basis von schalltechnischen Messungen und Beurteilungen vom Mai 2021 (Technik- und Bauplanung Puff GmbH), vorabgeklärt. Die Reaktion auf die Lärmimmissionen mit Baukörpern und mit objektseitigen Lärmschutzmaßnahmen begründet sich auch dadurch, dass die im Osten vorbeiführende Hauptbahn als sogenannte „Quieter Routes“ festgelegt wurde und damit ab Ende 2024 ein Verbot von lauten Güterwagen auf dieser Strecke gelten wird. Damit verbunden ist u.a. eine wesentliche Verringerung von Lärmimmissionen für den gegenständlichen Verordnungsbereich. Zudem ist mit einer ca. zeitgleichen Inbetriebnahme der Koralmbahn, welche absehbar zu einer Reduzierung der aktuellen Zugfrequenzen (v.a. Güterzüge) führen wird, mit einer weiteren Reduzierung von Lärmimmissionen zu rechnen. Damit ist es funktional und wirtschaftlich zweckmäßig, die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse erst auf Basis der sich in ein paar Jahren ergebenden Ist-Situation zu prüfen.
  
- Auf die Problematik der Radonbelastung (Potenzialklasse 2) wird mit Vorsorgemaßnahmen für Gebäude gemäß ÖNORM S 5280-2 reagiert.

### **C) Bestand - Umgebung**

Der gegenständliche Verordnungsbereich (ca. 3,66 ha, geplant sind: 46 Bauparzellen für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, davon zumindest 26 im verdichteten Flachbau) liegt im nördlichen Bereich der Siedlung Unter der Bahn in der Stadtgemeinde Althofen. Es handelt sich um eine sonnige und weitgehend ebene Lage.

Im Süden ist ein direkter Anschluss an bestehende Einfamilienhausbebauungen (Widmung Bauland Wohngebiet, bis 2 geschossige Bauungen) gegeben (Verordnungsbereich Krumfelden 04/2018). Im Westen grenzt die mehr oder weniger bewaldete Böschung zur Gurk an. Im Norden grenzt, nach wenigen Metern Grünfläche, das Gut Krumfelden mit dem Projekt Gesundheitsressort (Umwidmung 01/2020) an. Im Osten ein, gemäß Masterplan, geplantes Siedlungsgebiet für Geschosswohnbau.

Die Flächen sind Teil einer Gesamtfläche von ca. 11 ha, welche die Stadtgemeinde Althofen 2021 ergänzend zu bereits 10 ha angekauft hat. Aktuell werden die Flächen noch landwirtschaftlich bewirtschaftet. Ein sehr geringer Anteil im westlichen Verordnungsbereich (geplanter in der Böschungskante eingetiefter Geh-/Radweg) ist Wald, wobei die Nutzungsgrenze lt. Kataster mit der Naturgrenze nicht zur Gänze übereinstimmt. Die zentrale Verkehrserschließung Richtung Norden Krumfelden und über die Gurk wurde weitgehend 2019 bereits errichtet. Damit ist zur Verkehrserschließung über die bestehende Siedlung Unter der Bahn eine zweite Verkehrsanbindung an das lokale und regionale Straßennetz gegeben.

Die Luftlinienentfernung zur B317 beträgt mind. 215 m und zur Hauptbahnlinie mind. ca. 119 m. Lärmimmissionen sind vor allem durch die Bahn aufgrund fehlender Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bahntrasse und untergeordnet durch die S 37 gegeben.

Eine Radonbelastung der Potenzialklasse 2 ist gemäß der Österreichischen Radonpotenzialkarte gegeben.

Raumplanerisch handelt sich um ein vorrangig zu entwickelndes Siedlungsgebiet der Stadtgemeinde Althofen, wobei eine Bedachtnahme v.a. auf Lärmimmissionen und die Radonbelastung erforderlich ist.

## D) Planerische Zielsetzungen

Für das gesamte Siedlungserweiterungspotential (ca. 16 ha) der Siedlung „Unter der Bahn“ wurde bis zum Gut Krumfelden zur Sicherstellung einer geordneten baulichen und verkehrstechnischen Entwicklung 2016 ein Masterplan mit unterschiedlichen Bebauungs- und Erschließungsvarianten erstellt und 2018 sowie 2022 für die von der Stadtgemeinde Althofen angekauften Bereiche adaptiert.

Die wesentlichen Zielsetzungen des Masterplanes sind:

- eine Aufteilung des Verkehrsaufkommens und damit die Errichtung einer zweiten Hauptanbindung über die Gurk bei Krumfelden.
- Trennung Geschosswohnbau und Einfamilienhauswohnbau durch die Hauptverkehrsachse, welche mit Rad- und Gehweg und alleearartigen Baumbepflanzungen ausgeführt werden sollte.
- Höhenmäßige Abstufung der Bebauung von der Bahn zur Gurk (von 4 auf 2 Geschosse). In Verbindung mit Baukörperstellungen und baulichen Lärmschutzmaßnahmen dient der Geschosswohnbau auch als Lärmschutzmaßnahme.
- Absolute Höhenbegrenzung im Bereich der Einfamilienhauszone.
- Berücksichtigung einer Fläche für zentralörtliche Einrichtungen.
- Verteilung des Verkehrs im Bereich der Hauptknoten mittels Kreisverkehre (verkehrsberuhigende und gestalterische Funktion)
- Schaffung attraktiver Rad- und Fußwege. Dies sowohl Nord-Süd verlaufend als auch querverlaufend Richtung Gurk.
- Errichtung Radweg entlang der Gurk und damit Schaffung eines attraktiven Erholungsraumes.
- Weiterführung der Ost-West verlaufenden Grünraumstrukturen (Windschutzgürtel, Grünkeile) und damit nachhaltige Gliederung des Siedlungsgebietes.
- Schaffung einer attraktiven Wohnsiedlung im Stadtrandbereich von Althofen.

Die wesentlichen Planungszielsetzungen für den gegenständlichen Verordnungsbereich von ca. 3,66 ha und damit verbunden für eine Siedlungserweiterung von ca. 46 Wohneinheiten sind wie folgt:

- Umsetzung von übergeordneten Planungszielsetzungen des Masterplanes wie z.B. Errichtung Windschutzgürtel, Sicherstellung von Rad-/Gehwegen,

Sicherstellung Grünraumzonen und einer Fläche für öffentliche Einrichtungen.  
Schaffung einer attraktiven Wohnsiedlung im Stadtrandbereich von Althofen.

- Berücksichtigung Lärm- und Radonschutz mit objektseitigen Maßnahmen.
- Ermöglichung einer zeitgemäßen Bebauung und Sicherstellung eines harmonischen Ortsbildes vor allem mit einer Beschränkung der Höhenentwicklung.
- Vermeidung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten durch z.B. klare Regelung von Abständen, eingeschränkte Bebauungsmöglichkeiten an der Grundstücksgrenze und Minimierung der Höhenentwicklung.
- Gegenüber bisherigen Erweiterungen verstärkte bauliche Verdichtungen in Form von verdichteten Flachbauten (Doppel- und Reihenhäuser) und verstärkte hochwüchsige Bepflanzungen.

### **E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung**

Für die gegenständlich geplante Siedlungserweiterung der Stadtgemeinde Althofen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten

Zur Erläuterung der Verordnung ergänzende Begründung:

- Es handelt sich um eine organische Siedlungserweiterung für Ein- und Zweifamilienhausbebauungen. Die Umwidmung in Bauland Wohngebiet entspricht den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2017 der Stadtgemeinde Althofen. Die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Bebauung sind gegeben bzw. kostengünstig und mit wirtschaftlich vertretbaren Aufwendungen herstellbar.
- Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können aufgrund der Lage innerhalb bestehender Siedlungsaußengrenzen und den vorgeschriebenen Bebauungsbedingungen (u.a. max. Gebäudehöhe 8,50 m) als nicht erheblich beurteilt werden.
- Natura 2000-Gebiete und sonstige für den Naturschutz relevante Flächen sind von den geplanten Bebauungen nicht betroffen. Insbesondere mit den angrenzenden Grünzonen (inkl. Grünzone Windschutzgürtel) wird auf die Erfordernisse einer spezifischen Grünraumplanung Bedacht genommen.

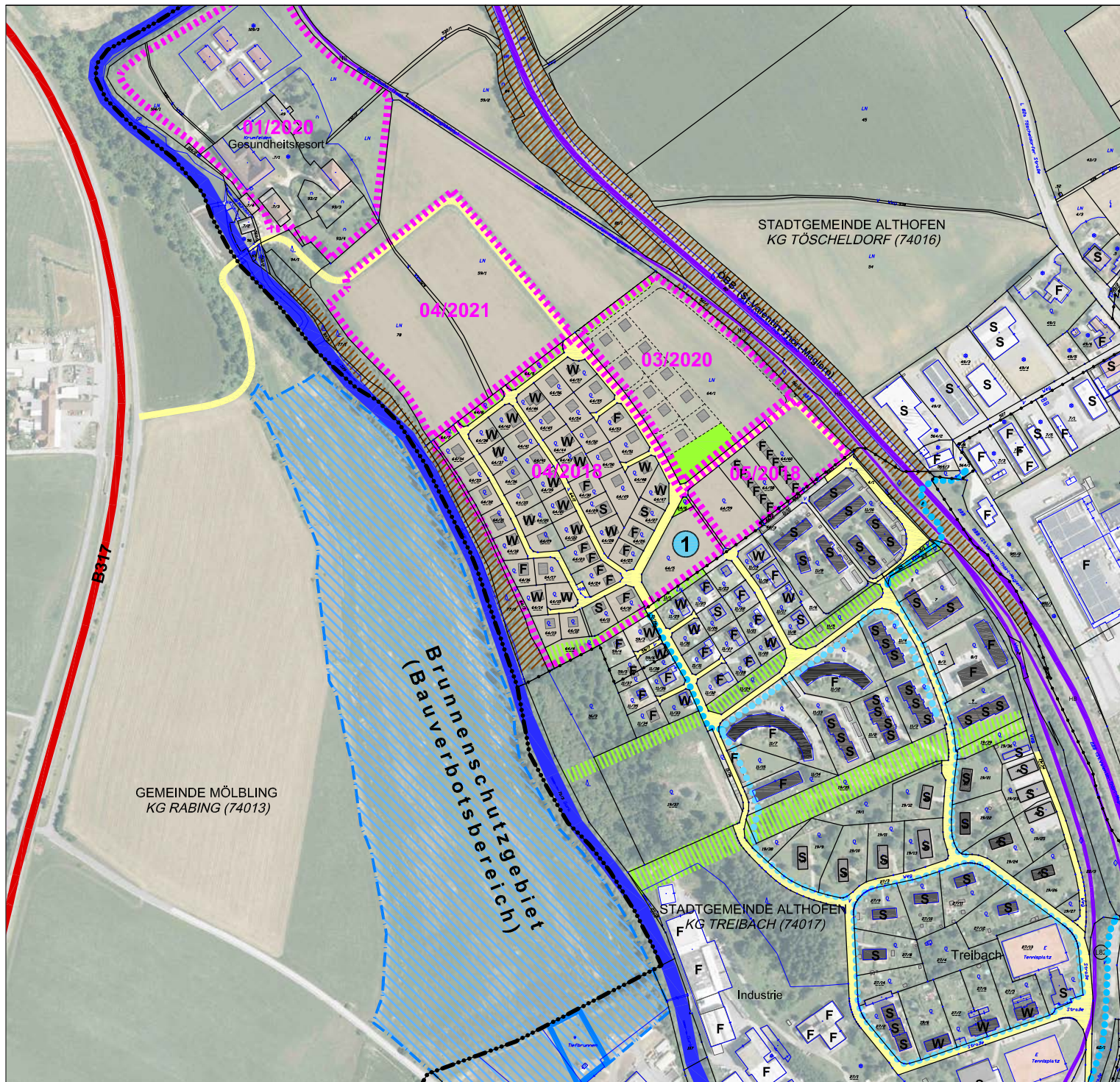
- Zur bestehenden Verkehrserschließung über das bestehende Straßennetz der Siedlung Unter der Bahn wird 2019 eine zweite Haupteerschließung über die Gurk fertiggestellt. Damit erfolgt betreffend einer lokalen und regionalen Verkehrsanbindung eine Aufteilung des Verkehrsaufkommens und damit sind keinen erheblichen Mehrmissionen resultierend aus dem Verkehrsaufkommen gegeben. Dies auch nicht für das bestehende Siedlungsgebiet.
- Nutzungseinschränkungen aus zugänglichen Informationsquellen und aufgrund der Lagebeziehungen sind für die Thematik Lärm (Bahnlärm) und für die Thematik Radonbelastung gegeben.
- Mit objektseitigen Lärmschutzmaßnahmen lt. OIB-Richtlinie 5 (2019) wird im Rahmen der gegenständlichen Verordnung auf die Thematik Lärm reagiert. Die Reaktion auf die Lärmmissionen mit Baukörpern und mit objektseitigen Lärmschutzmaßnahmen begründet sich auch dadurch, dass die im Osten vorbeiführende Hauptbahn als sogenannte „Quieter Routes“ festgelegt wurde und damit ab Ende 2024 ein Verbot von lauten Güterwagen auf dieser Strecke gelten wird. Damit verbunden ist u.a. eine wesentliche Verringerung von Lärmmissionen für den gegenständlichen Verordnungsbereich. Zudem ist mit einer ca. zeitgleichen Inbetriebnahme der Koralmbahn, welche absehbar zu einer Reduzierung der aktuellen Zugfrequenzen (v.a. Güterzüge) führen wird, mit einer weiteren Reduzierung von Lärmmissionen zu rechnen. Damit ist es funktional und wirtschaftlich zweckmäßig, die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse erst auf Basis der sich in ein paar Jahren ergebenden Ist-Situation zu prüfen.
- Auf die Problematik der Radonbelastung (Potenzialklasse 2) wird mit Vorsorgemaßnahmen für Gebäude gemäß ÖNORM S 5280-2 reagiert.
- Archäologische Bodenfundstellen (mögliche römische Straßentrasse und Gräber – analog zu bereits erfolgten Siedlungserweiterungen) im Verordnungsbereich bzw. im unmittelbaren Nahbereich sind zu berücksichtigen. Gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes ist bei auftretenden Bodenfunden eine Meldepflicht an die zuständige Behörde gegeben. Die Baubehörde soll die zukünftigen Bauwerber über das Bestehen dieser Verpflichtung informieren.

### **Anhang Plan 03a: Bestand-/Grundlagenplan**

### **Anhang Plan 03b: Übersichtslageplan - Masterplan**

siehe nächste Seiten





**LEGENDE**

**ALLGEMEIN**

- Kataster
- Katastralgemeindengrenze
- Gemeindengrenze
- Brunnenschutzgebiet (Bauverbotsbereich)
- Verordnungsbereiche
- Zentralörtliche Einrichtungen in Planung

**BESTAND**

**Geschossanzahl**

- 3,5 - 4 Geschosse
- 2,5 - 3 Geschosse
- 1,5 - 2 Geschosse
- 1 Geschoss

**Dachformen**

- F Flachdach, Pultdach
- S Satteldach, Krüppelwalmdach
- W Walmdach, Zeltdach
- X Sonderdachform

**Sonstiges**

- Gehweg
- Radweg
- Straße
- Gurk
- Grüngürtel / Grünkeil
- Grünfläche
- Bahnlinie
- Bundesstraße
- Geländesprung / Böschung

**"Siedlungserweiterung Althofen Krumfelden 6 - 04/2021"**

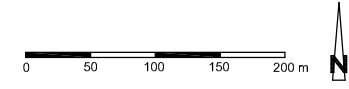
Anhang Plan 03a  
**Bestands-/Grundlagenplan**

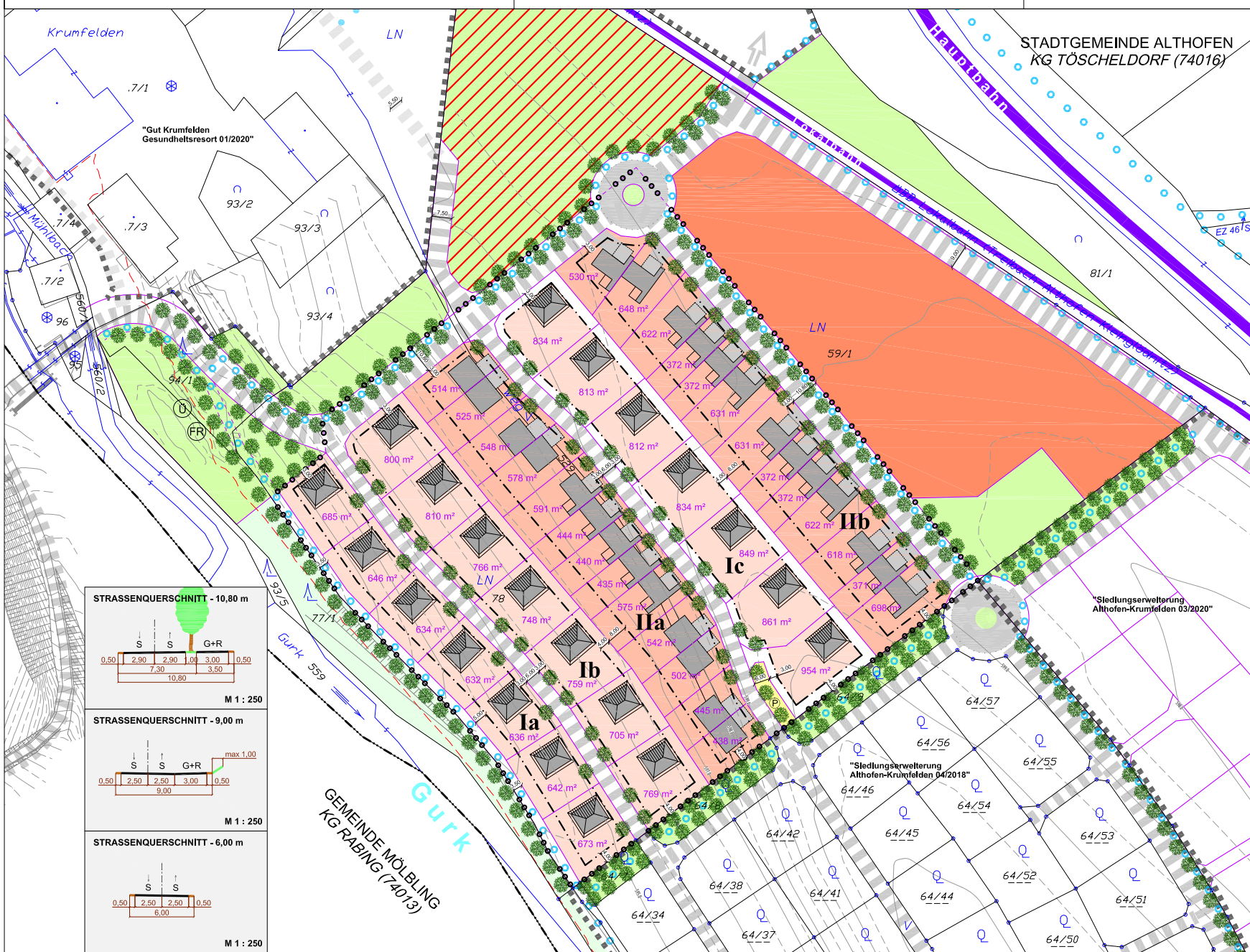
Auftraggeber:  
 Stadtgemeinde Althofen

PROJ. MANAG.:	Mag. C. Kavallirek	PROJEKT NR.:	50/2022
PLANUNG:	Mag. C. Kavallirek	DATUM:	21.12.2022
GEZ. LAYOUT:	Mag. A. Kübec	MAßSTAB:	
KATASTER:	DKM 10/2021	FLÄCHE:	DIN A4
ORTHO FOTO:	2019	AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
 Raumordnung und Umweltplanung

9020 Ragenfurt a. S.,  
 Danubienstraße 330/91  
 T +43 0463 15902  
 E-Mail: zskavallirek@kavallirek.at





STADTGEMEINDE ALTHOFEN  
KG TÖSCHELDORF (74016)

- LEGENDE**
- BESTAND**
- Verordnungsbereiche
  - Kataster
  - Hauptbahn
  - Lokalbahn
  - Rad-/Gehweg
  - Gehweg
  - Außenbegrenzung HQ100 und Rote Gefahrenzone Fluss lt. BWV (Stand Revision März 2016)

- PLANUNG**
- Parzellierungsvorschlag
  - Öffentliche Fläche (Grünfläche / Infrastruktur)
  - Zone Geschosswohnungsbau
  - Zone verdichteter Flachbau
  - Zone Einfamilienhäuser
  - Grünfläche (Rad-/Gehweg zulässig)
  - Grünraum Gurk
  - Verkehrfläche
  - Parkplatz
  - Rad-/Gehweg
  - Gehweg

- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- Grenze Planungs-/Verordnungsraum
  - Baulinie - äußere Begrenzung (Hauptgebäude)
  - Ia-IIb Bebauungszonen

Legende Nutzungsschablone:

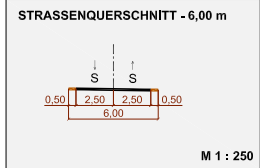
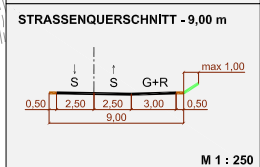
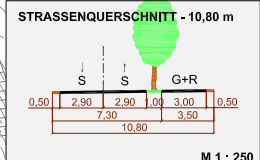
Mindestgröße der Baugrundstücke in m	Bebauungsweise	Abkürzungen:
max. Geschosse / Flächenzahl (GFZ)	max. Geschossanzahl / max. Gebäudehöhe in m	g ..... geschlossene Bebauung
Dachform / Dachneigung	Art der Nutzung	h ..... halboffene Bebauung
		o ..... offene Bebauung
		GFZ ..... Geschossflächenzahl
		h ..... Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablone Bebauungszone Ia, Ib, Ic:

o 500 m²	o, h
h 350 m²	
h GFZ 0,6	2,0 / 8,50m
h GFZ 0,7	

Nutzungsschablone Bebauungszone IIa, IIb:

h 350 m²	h, g
g 320 m²	
h GFZ 0,7	2,0 / 8,50m
h GFZ 0,8	
PD / 5'-15'	



"Siedlungserweiterung Althofen Krumfelden 6 - 04/2021"

Anhang Plan 03:  
**Übersichtsplang - Masterplan**

Auftraggeber:	Stadtgemeinde Althofen	PROJEKT NR.:	50/2022
PRJCT.MANAG.:	Mag. C. Kovalik	DATUM:	21.12.2022
PLANUNG:	Mag. C. Kovalik	MASSSTAB:	0/1/4/1
GEZ.LAYOUT:	Mag. A. Kubec	FLÄCHE:	0/1/4/1
KATASTER:	DOK. 10/2021	HAUSERFUNKTION:	1/1/1/1/1/1

**KAVALIREE Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltplanung  
1020 Hauptplatz, 1060 Wien  
Tel. 01 461 20 00  
E-Mail: kavalire@kavalire.at

