



**Marktgemeinde  
Velden am Wörther See**

# **INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG**

## **“BAHNWEG”**

**GEMEINDERAT \_\_\_\_\_**

# **INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG**

## **„BAHNWEG“**

gemäß § 52K-ROG 2021,  
LGBl. Nr. 59/2021,

Parzellen Nr. 334/2 und 510,  
alle KG Duell (75303)

## **VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN**

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

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

**OKTOBER 2023**

# **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom \_\_\_\_\_,  
Zahl 10/031-IFBPL/1/2023, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und  
Bebauungsplanung

## **„BAHNWEG“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021  
(K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

#### **§ 1**

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

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der Verordnungstext vom 31.10.2023
  - b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplan-  
änderung (Anlage 1, Blätter 1 bis 4) vom 31.10.2023
  - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungs-  
bedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0725-0335 vom 31.10.2023
  - d) Der Erläuterungsbericht vom 31.10.2023

#### **§ 2**

##### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 334/2 und 510, alle KG Duel (75303),  
mit einer Planungsraumfläche von 24.982 m<sup>2</sup>.

## II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

### § 3

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See wird folgend geändert:

##### **22a/2022**

Umwidmung der Parzelle Nr. 510, sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 334/2, alle KG Duel (75303), im Ausmaß von ca. 21.143 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

##### **22b/2022**

Umwidmung von einer Teilfläche der Parzelle Nr. 334/2, KG Duel (75303), im Ausmaß von ca. 3.839 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Park“.

### **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

#### **§ 4**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 1.000 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (2) Die Mindestgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen dienen.
- (3) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i. S. des § 7a Abs. 1 VermG in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2016) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als „Bauland“ festgelegt sind.
- (4) Die Größe des Baugrundstücks ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstücks im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.
- (5) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück (unabhängig von der Größe eines Baugrundstücks gemäß Abs. 4), wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

#### **§ 5**

##### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist der Wert aus der Bruttogeschoßfläche der entstehenden und der bestehenden Gebäude auf einem Baugrundstück dividiert durch die Fläche des Baugrundstückes.
- (4) Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Bruttogrundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) sowie der Grundflächen aller Loggien, Laubengänge und außenliegenden, offenen Haupttreppen.
- (5) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Geschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,20 m - gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden - aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände hervorrägt.

Nicht in die Geschößflächenzahl einzurechnen sind Bruttogeschößflächen von Tiefgaragen.

- (6) Der ausgebauter Teil eines Dachgeschoßes ist in die Berechnung der Brutto-Geschößfläche (gemäß Abs. 4) einzubeziehen. Nicht ausgebauter Dachgeschoße sind in die Berechnung dann einzubeziehen, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen zur Errichtung eines Aufenthaltsraumes im Sinne des Punktes 11.2 der OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe April 2019, gegeben sind. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche des ausbaubaren Dachgeschoßes erfolgt nach Abs. 4. Es ist jene Fläche einzubeziehen, welche sich ab einer angenommenen Kniestockhöhe von 1,20 m – gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fußpfette – ergibt.
- (7) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. Ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

## **§ 6**

### **Bebauungsweise**

- (1) Die zulässige Bebauungsweise ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.

## **§ 7**

### **Maximale Anzahl der Geschoße**

- (1) Die maximal zulässige Anzahl der Geschoße ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Zur Geschoßanzahl zählen alle Geschoße (ausgenommen Tiefgaragen), die an irgendeiner Stelle mehr als 1,20 m – gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des darüber liegenden Geschoßes – aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände herausragen.
- (3) Bei Gebäudeabschnitten, die zueinander versetzt sind, zählt jeder Gebäudeabschnitt, der um mehr als 1,20 m – gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fertigfußboden - aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände herausragt, als ein Geschoß.
- (4) Die maximale Geschoßhöhe beträgt im Erdgeschoß 5,50 m bei (halb)-öffentlicher Nutzung, ansonsten und in den Regelgeschoßen 3,50 m.
- (5) Dachaufbauten aller Art – ausgenommen Antennenanlagen, Kamine und ähnliche lineare Strukturen – werden als (Dach-)Geschoß und zur Geschoßanzahl gerechnet, wenn deren Höhe mehr als 1,50 m, gemessen ab Oberkante Dachhaut, beträgt.

- (6) Gaupen und gaupenähnliche Konstruktionen dürfen maximal im Ausmaß von 40 % der jeweiligen Traufenlänge errichtet werden. Die Traufenkante darf nicht unterbrochen werden.
- (7) Als Dachgeschoß gelten
- a) Geschoße, die innerhalb eines Daches mit mehr als 7° Dachneigung liegen und bei welchen die lichte Raumhöhe von 2,50 m an nicht mehr als 60 % des Mittelwertes der darunter liegenden geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen (Berechnung nach § 5 Abs. 4) überschritten wird,
- sowie
- b) Geschoße, die innerhalb eines Daches bis 7° Dachneigung liegen und folgende Kriterien erfüllen:
1. die geschoßbezogene Brutto-Grundfläche beträgt maximal 60 % der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche (Berechnung nach § 5 Abs. 4) des Mittelwertes der darunter liegenden Grundrissebenen,
  2. die Geschoßhöhe gemessen von Oberkante des Fertigfußboden des obersten Geschoßes bis höchstem Punkt der Dachkonstruktion beträgt maximal 3,50 m,
  3. maximal 2 Außenwände des darunter liegenden Geschoßes dürfen sich flächenbündig oder auskragend ins Dachgeschoß fortsetzen,
  4. die übrigen Gebäudeaußenwände und etwaige Überdachungen springen um mindestens 2 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschoßes zurück.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien (Baufenster) ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Abweichend von Abs. 1 darf außerhalb der Baulinie maximal ein Gebäude mit bis zu 25 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,50 m Höhe je 1.000 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche errichtet werden.
- (4) Innerhalb der Baulinien (Baufenster) sind oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder so anzuordnen, dass sie voneinander einen ausreichenden Abstand haben. Die Bestimmungen der §§ 5 bis 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der Fassung LGBl Nr. 77/2022 gelten sinngemäß.
- (5) Bei unter dem Bestandsgelände liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden.

- (6) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. Ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.
- (7) Außerhalb der Baulinien dürfen Tiefgaragenzufahrten errichtet werden.

## **§ 9**

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

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Die erforderliche Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.  
  
Die erforderlichen Stellplätze müssen zu 2/3 unterirdisch angeordnet werden.
- (3) Ab einer Anzahl von 10 nachzuweisenden bzw. geplanten Stellplätzen ist eine Garagen- oder architektonisch qualitätsvolle Stellplatzlösung auszuführen.

## **§ 10**

### **Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung**

- (1) Mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche nachzuweisen.  
Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen. Überbaute, überdachte, versiegelte oder mit jeglichen Belägen versehene Flächen zählen nicht zur Grünfläche. Unterbaute Flächen gelten als Grünfläche, wenn die darüber befindliche Erdschüttung mindestens 80 cm beträgt.
- (2) Maximal 20 % der unverbauten Flächen eines Baugrundstückes dürfen versiegelt werden.  
  
Als unverbaut gelten Flächen, die nicht überbaut und nicht überdacht sind. Unterbaute Flächen gelten als unverbaute Fläche, wenn die darüber befindliche Erdschüttung mindestens 80 cm beträgt.  
  
Flächen mit luft- und wasserundurchlässigen Belegen wie Beton, Asphalt oder Beläge mit gebundenem Unterbau zählen zur Gänze zur Versiegelungsfläche. Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen wie Kopfsteinpflaster, Platten mit Sand-/Schotterunterbau, Schotterrasen, Holzpflaster, Rasengittersteine u. dgl. zählen zu 50 % zur Versiegelungsfläche.
- (3) Abs. 1 und 2 gelten nicht für Baugrundstücke die nur Erschließungszwecken dienen.

Eine Reduzierung des Grünflächenanteils und Versiegelungsgrads ist in begründbaren, notwendigen Ausnahmefällen oder wenn ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird, möglich.

- (4) Stützmauern, Steinschichtungen u. ä. dürfen grundsätzlich eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten und sind dauerhaft zu begrünen. Die Höhe kann überschritten werden, wenn die Höhe und Ausgestaltung der Stützkonstruktion nachweislich erforderlich und orts- und landschaftsbildverträglich ist.
- (5) Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Asphaltfläche ist durch Materialwechsel zu gliedern und der Versiegelungsanteil ist gering zu halten.
- (6) Sicht- und Lärmschutzwände sind zur Gänze dauerhaft zu begrünen oder durch landschaftsgärtnerische Maßnahmen zu kaschieren. Sichtschutzwände dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

## **§ 11**

### **Freiflächengestaltung**

- (1) Die als Dorfplatz verzeichnete Fläche ist vom fließenden und ruhenden KFZ-Verkehr freizuhalten, dem Fußgängerverkehr zu widmen und als Aufenthalts- und Kommunikationsraum auszugestalten. Es sind ausreichend Sitzgelegenheiten zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberflächen des Dorfplatzes und der Fußwege sind versickerungsoffen zu gestalten.
- (2) Auf der als Park verzeichneten Fläche ist eine fachgerechte Bepflanzung mit heimischen bzw. standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung anzulegen.
- (3) Entlang der Erschließungsstraße ist zumindest eine alleeartige Bepflanzung mit Laubbäumen in einem Abstand von max. 15,0 m (ortstypische Baumart mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von mind. 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen.
- (4) Es ist zusätzlich je 7 nachzuweisender oberirdischer PKW-Abstellplätze ein heimischer Laubbaum (Anforderungen lt. Abs. (3)) zu pflanzen.

## **§ 12**

### **Zäune und Einfriedungen**

- (1) Die Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit maximal 1,50 m über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt.
- (2) Absturzsicherungen oder Einfriedungen auf Stützkonstruktionen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und dabei das angrenzende, höherliegende Niveau um maximal 1,20 m überragen.

- (3) Sportanlagen und Einfriedungen aus spezifischen Sicherheitserfordernissen sind von Abs. 1 und 2 ausgenommen.
- (4) Einfriedungen zu Verkehrsflächen müssen einen Abstand von mindestens 1 m zum Straßenrand (im Sinne des § 7 Abs. 3 Kärntner Straßengesetz, LGBl. Nr. 8/2017 in der Fassung LGBl. Nr. 36/2022) bzw. mindestens 1,50 m zum Asphalttrand aufweisen.
- (5) Zäune, Einfriedungen und Absturzsicherungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Planen o.ä. verkleidet werden oder aus durchgehendem Mauerwerk oder sonstigen geschlossenen oder vollflächigen Konstruktionen und Materialien errichtet werden.

### **§ 13**

#### **Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben**

- (1) Für die Hauptbaukörper wird als Dachform das Flachdach und das Satteldach festgelegt. Bei untergeordneten Baulichkeiten können andere Dachformen (z. B. Pultdächer) umgesetzt werden.
- (2) Deckungsmaterialien (ausgenommen Sonnenkollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den geplanten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (3) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen auf Dächern mit einer Neigung ab 7° nur in die Dachfläche integriert oder unmittelbar parallel – mit einem maximalen Abstand von 30 cm – dazu montiert werden. Bei flachgeneigten Dächern bis 7° Neigung ist eine Aufständering mit einer maximalen Neigung von 25° zulässig.
- (4) Dachaufbauten für technische Anlagen aller Art (wie z. B. Aufzugseinhausungen, haustechnische Anlagen u. dgl.) ausgenommen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren dürfen ein maximales Ausmaß von 8 m<sup>2</sup> je Dachaufbau und insgesamt ein Ausmaß von 10 % der Dachfläche und eine Höhe von 1,50 m – gemessen ab Oberkante Dachhaut – nicht überschreiten.
- (5) Die Farben und Textur der Fassadenmaterialien sind der umgebenden Bebauung und dem Ortsbild anzupassen.
- (6) Dächer müssen von der Statik und in der Ausgestaltung so ausgelegt werden, dass eine Belastung durch oder Nachrüsten mit Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie möglich ist.

## § 14

### Lärmschutz

- (1) Im südöstlichen Bereich sowie im nördlichen Bereich sind Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der „Schallimmissionsberechnung zum Projekt „Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung – BAHNWEG Velden“ vom 12.12.2022 des DI Markus Künstler umzusetzen.
- (2) Ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5, Kapitel 2.2.3 ist bei Wohngebäuden auszuführen.

## § 15

### Art der Nutzung

- (1) Die möglichen Nutzungen werden für den
  - **Bebauungsbereich I** mit
    - o gefördertem, sozialen bzw. leistbarem Wohnbau und
    - o öffentlichen bzw. halböffentlichen Einrichtungensowie für die
  - **Bebauungsbereiche II und III** mit
    - o Wohngebiet gemäß § 18 K-ROG 2021festgelegt.

## § 16

### Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

Ferdinand Vouk

Anlage 1  
Blatt 1/4

Marktgemeinde  
Velden am Wörther See

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at

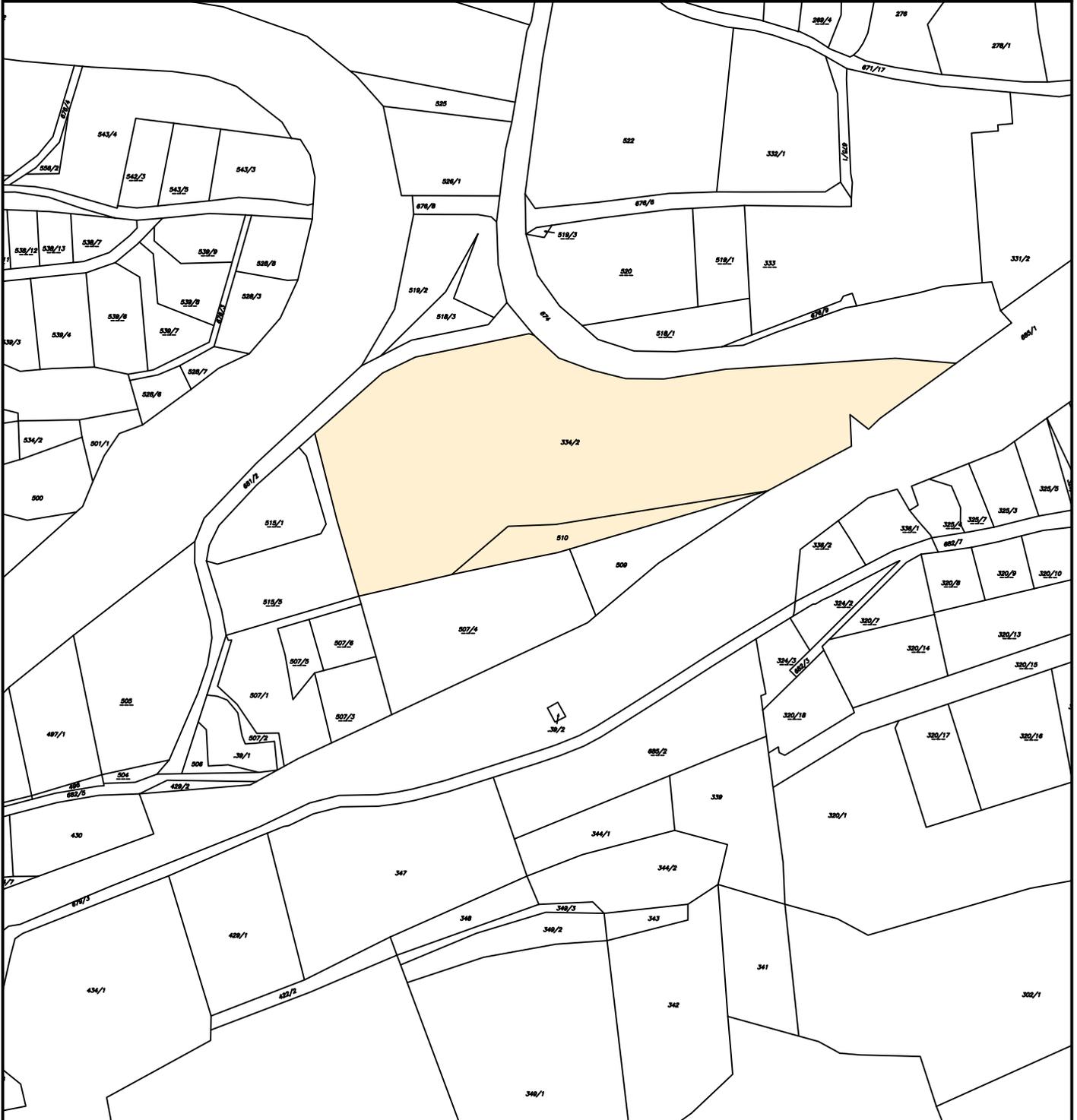


LWK  
Ziviltotechniker GmbH

Art des Planes: Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1:3000

Stand: 31.10.2023



Legende:

 Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland



Anlage 1  
Blatt 2/4

Marktgemeinde  
Velden am Wörther See

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at

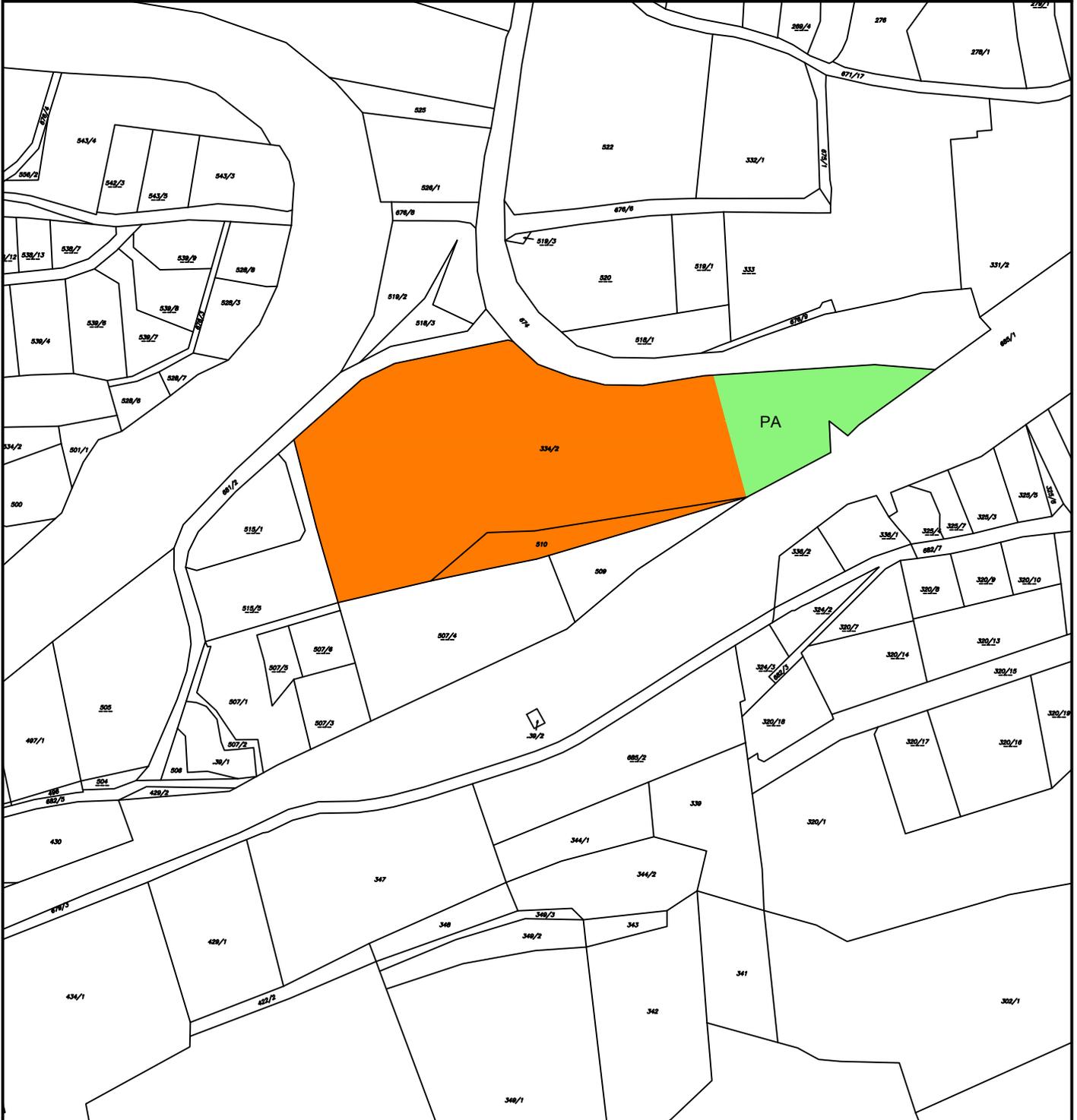


LWK  
Ziviltotechniker GmbH

Art des Planes: Flächenwidmung Planung

Maßstab: 1:3000

Stand: 31.10.2023

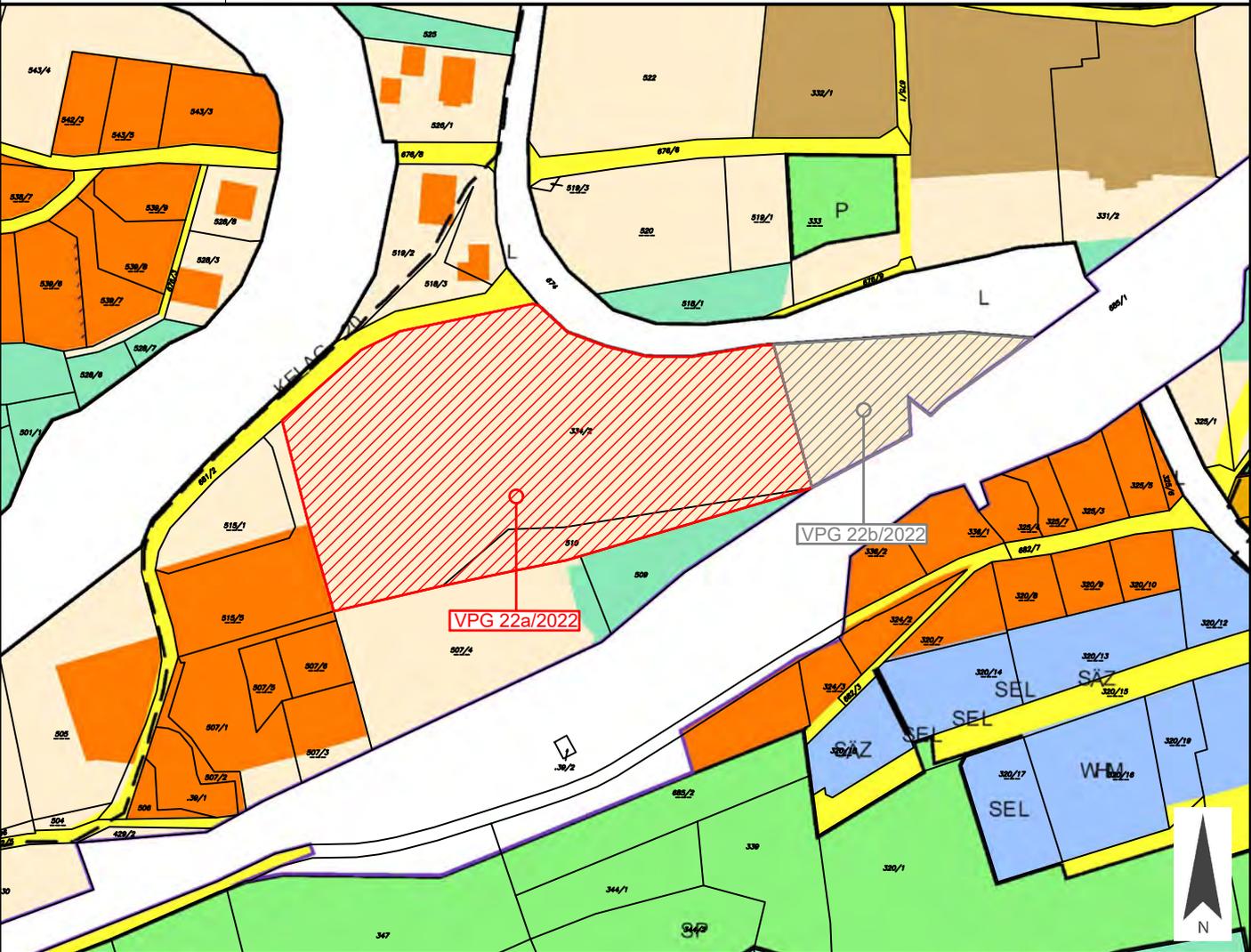


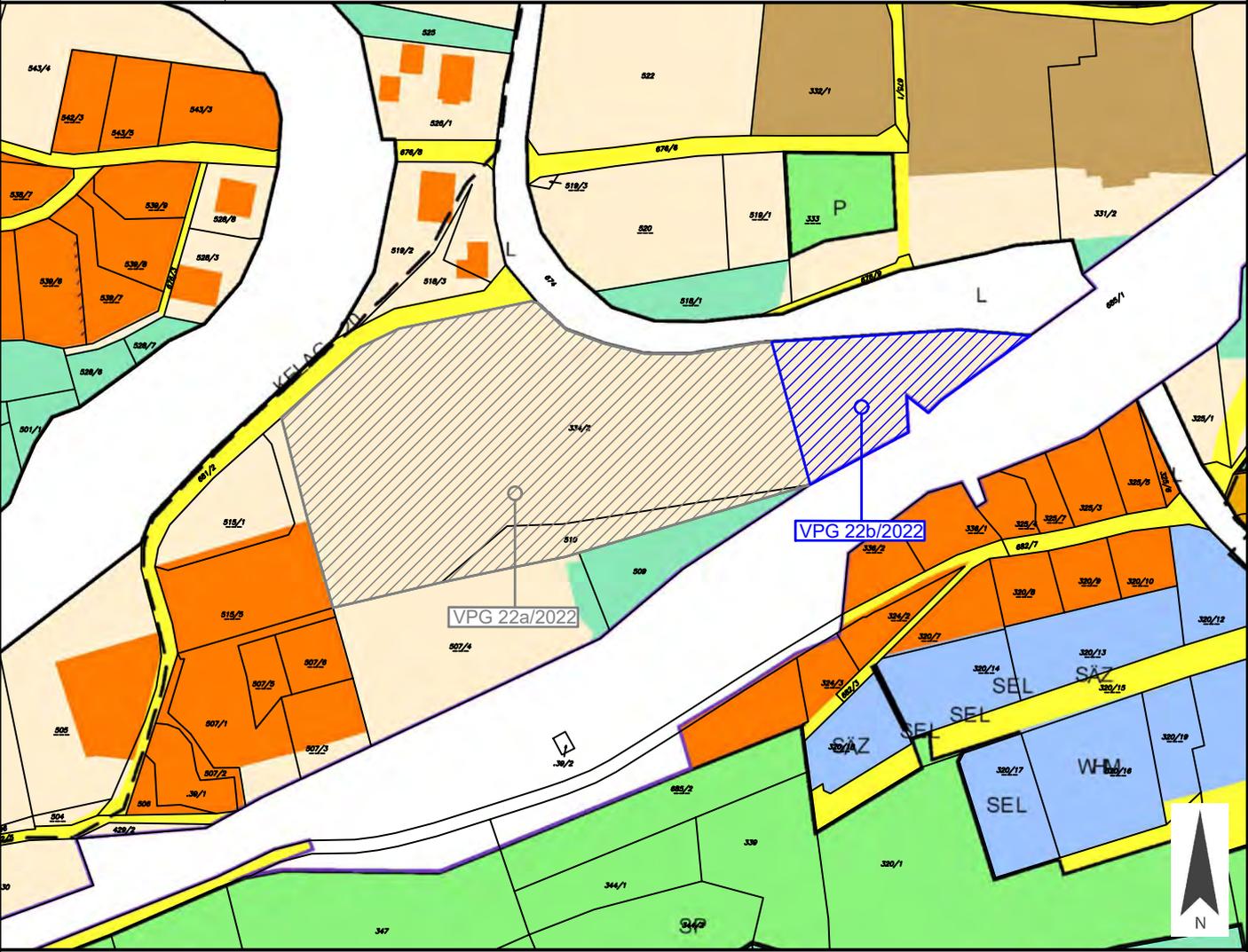
Legende:

 Bauland - Wohngebiet

 PA Grünland - Park



Anlage 1 Blatt 3/4	Marktgemeinde Velden am Wörther See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 LWK Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 22a/2022	Stand: 31.10.2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Vollfläche: 510 und Teilfläche: 334/2 (ca. 19.435 m <sup>2</sup> ) Katastralgemeinde: Duel (75303) Maßstab: 1:3000		
			
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland		
Widmungsänderung in:	Bauland - Wohngebiet		
Flächenausmaß beschlossen:	ca. 21.143 m <sup>2</sup>		
Kundmachung:	vom bis		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: Zahl:	Genehmigungsvermerk:		

Anlage 1 Blatt 4/4	Marktgemeinde Velden am Wörther See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 LWK Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 22b/2022	Stand: 31.10.2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:      Teilfläche: 334/2 (ca. 3.839 m <sup>2</sup> ) Katastralgemeinde:    Duel (75303) Maßstab:                1:3000		
			
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland		
Widmungsänderung in:	Grünland - Park		
Flächenausmaß beschlossen:	ca. 3.839 m <sup>2</sup>		
Kundmachung:	vom		bis
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: Zahl:	Genehmigungsvermerk:		

# MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE

## LEGENDE

I	xx	ART DER NUTZUNG (GL-WB.....geförderter, sozialer bzw. leistbarer Wohnbau Ö/HÖ-E.....öffentliche bzw. halböffentliche Einrichtungen WG.....Wohngebiet im Sinne des § 18 K-ROG 2021)	
1.000 m <sup>2</sup>	o, h		BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen)
GFZ 1,00	FD, SD		DACHFORMEN (FD...Flachdach, SD...Satteldach)

BAULICHE AUSNUTZUNG  
(GFZ ... Geschosßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES  
BAUGRUNDSTÜCKES

BEBAUUNGSBEREICH (I - III)

- · — · — · — BAULINIE
- ▾ ▾ ▾ BAULINIE mit ANBAUPFLICHT
- ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- ● ● ● GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEREICHEN
- ● ● ● GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- - - - - TEILUNGSVORSCHLAG
- STRASSE BEGRENZUNG DER STRASSE
- DP DORFPLATZ
- PA PARK
- ● ● VORZUSEHENE ÖFFENTLICHE WEGVERBINDUNG (GEHWEG)
- (V) VERWEIS AUF WORTLAUT DER VERORDNUNG
- 2,0 - 4,0 MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
- ▼ ▼ ▼ BEREICH DER VERKEHRSANBINDUNG (ungefähre Lage)

## VERMERK DES GEMEINDERATES:

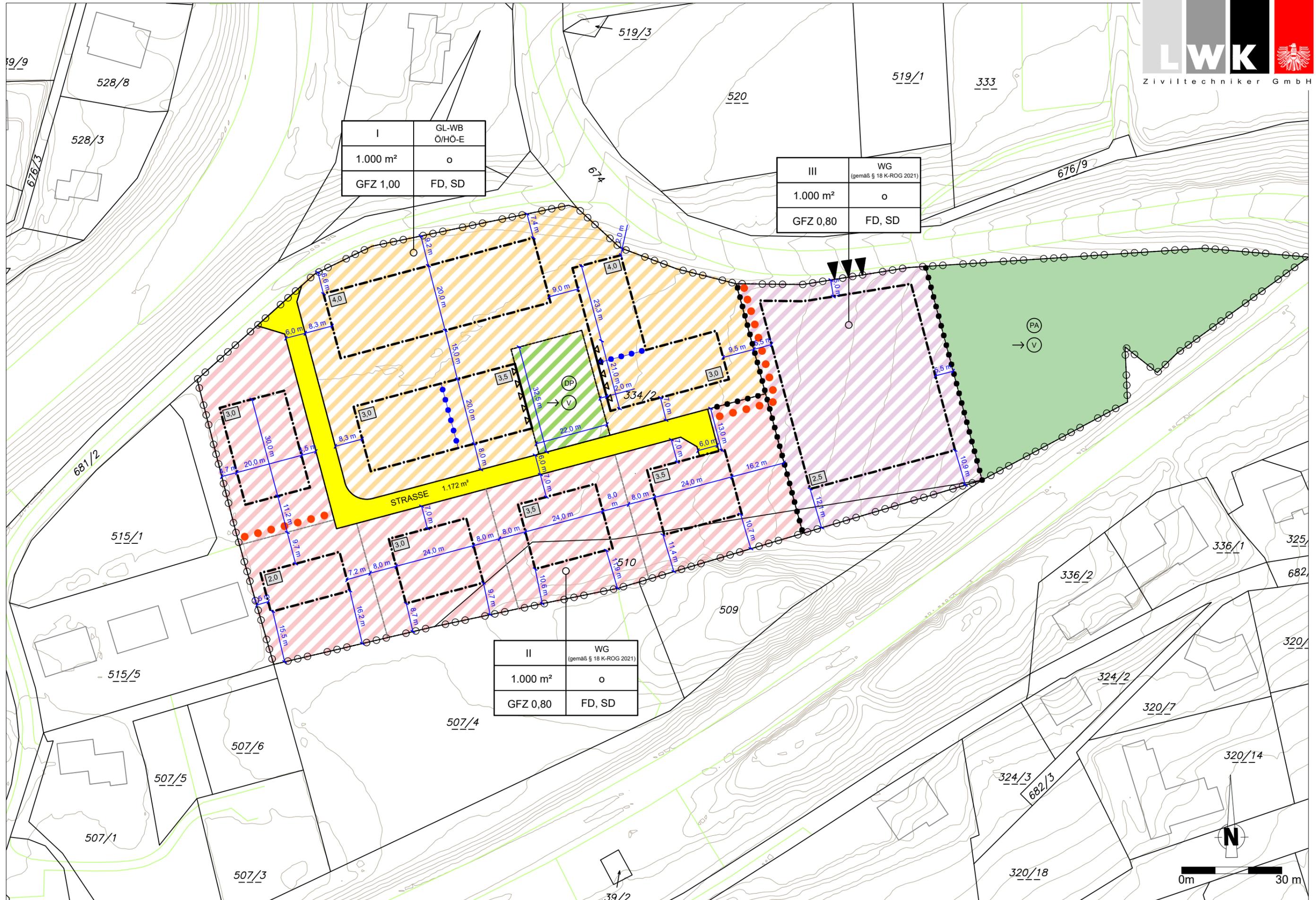
Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom \_\_\_\_\_, Zl.: 10/031-IFBPL/1/2023

## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

## PLANER:

 <p><b>LWK</b> Ziviltechniker GmbH</p>	<p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</p> <p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>	<p>MAG. H. WURZER DIPL.-ING. J. KNAPPINGER DIPL.-ING. A. MAITISCH</p>
		<p>Marktgemeinde</p> <p><b>VELDEN AM WÖRTHER SEE</b></p> <p>Projekt</p> <p><b>"BAHNWEG"</b></p> <p>Plan</p> <p><b>RECHTSPLAN</b></p>

# MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## „BAHNWEG“

### 1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

#### § 52 (2)

Der Gemeinderat hat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen.

#### § 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

#### § 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

### 1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

## 1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert. Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

## 1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

## **2 ZIELSETZUNGEN**

Durch die nahe Lage zum Hauptort Velden soll auf dem Areal bis 2035 eine Wohnsiedlung mit frei finanzierten Wohnungen, gefördertem Wohnbau sowie öffentlichen und halböffentlichen Infrastrukturen entstehen. Es sollen bis zu 100 neue Wohneinheiten entstehen.

Der im Frühjahr 2022 erarbeitete Masterplan sieht eine Unterteilung des Planungsraumes in vier Bereiche vor. Auf zwei Baufeldern ist die Errichtung von Wohnraum geplant - auf einem entstehen freifinanzierte Wohnungen und auf dem anderen geförderter sozialer bzw. leistbarer Wohnbau. Die Gebäude- und Wohnungsstruktur weist daher eine hohe Wirtschaftlichkeit auf. Außerdem sind die Anforderungen an leistbares Wohnen, welche durch die Vorgaben der Wohnbauförderung definiert werden, einzuhalten. Das Baufeld im Osten soll als Standort für einen neuen Kindergarten dienen. Daran anschließend bleibt Freiraum erhalten, der als Park genutzt werden kann. Das Baufeld im Westen ist für die Errichtung einer Sammelgarage vorgesehen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll der Masterplan erfasst und abgebildet werden, um die gewünschte qualitätvolle Entwicklung des Areals zu erreichen.

### 3 BESTANDSERHEBUNG

#### 3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich zwischen den beiden Ortsteilen Sonnental und Duel in der Marktgemeinde Velden am Wörther See. Das Areal wird im Norden vom Bahnweg und der L47 Ossiacher Tauern Straße und im Süden von der Bahntrasse begrenzt. Nördlich, knapp 200 m vom Planungsraum entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle („Velden/Wörther See Abzw Sonnental“). Das Ortszentrum von Velden ist fußläufig in etwa 20 Minuten erreichbar.

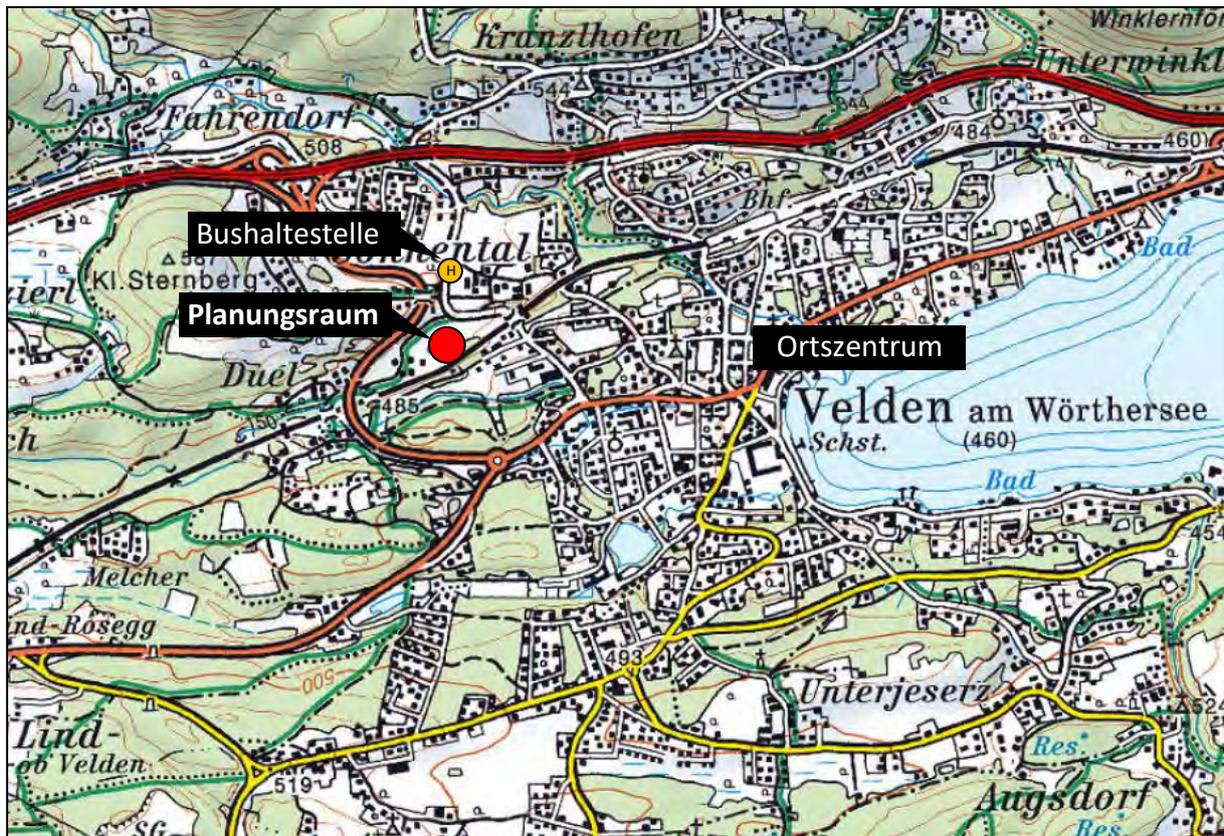


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)



### 3.2 FOTODOKUMENTATION



Abbildung 3: Planungsraum mit Blickrichtung Ost entlang des Bahnwegs



Abbildung 4: Planungsraum mit Blickrichtung West bis Ost



Abbildung 5: Planungsraum mit Blickrichtung West im Bereich der Köstenberger Straße mit der vorgesehenen Verkehrsanbindung für den Kindergarten



Abbildung 6: Planungsraum mit Blickrichtung Süden und der angrenzenden bestehenden Bebauung im Westen des Planungsraumes

### 3.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.3.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept wird die Erarbeitung eines Masterplans, Parzellierungs- und Erschließungskonzepts oder Teilbebauungsplans vorgeschrieben. Das Planungsgebiet wird im Norden und Süden von absoluten Siedlungsgrenzen umfasst. Die Erläuterungsziffer 2 gibt vor, dass bei verbesserter Lärmsituation die Siedlungsgrenzen dieser Bereiche neu bewertet und erweitert werden können.

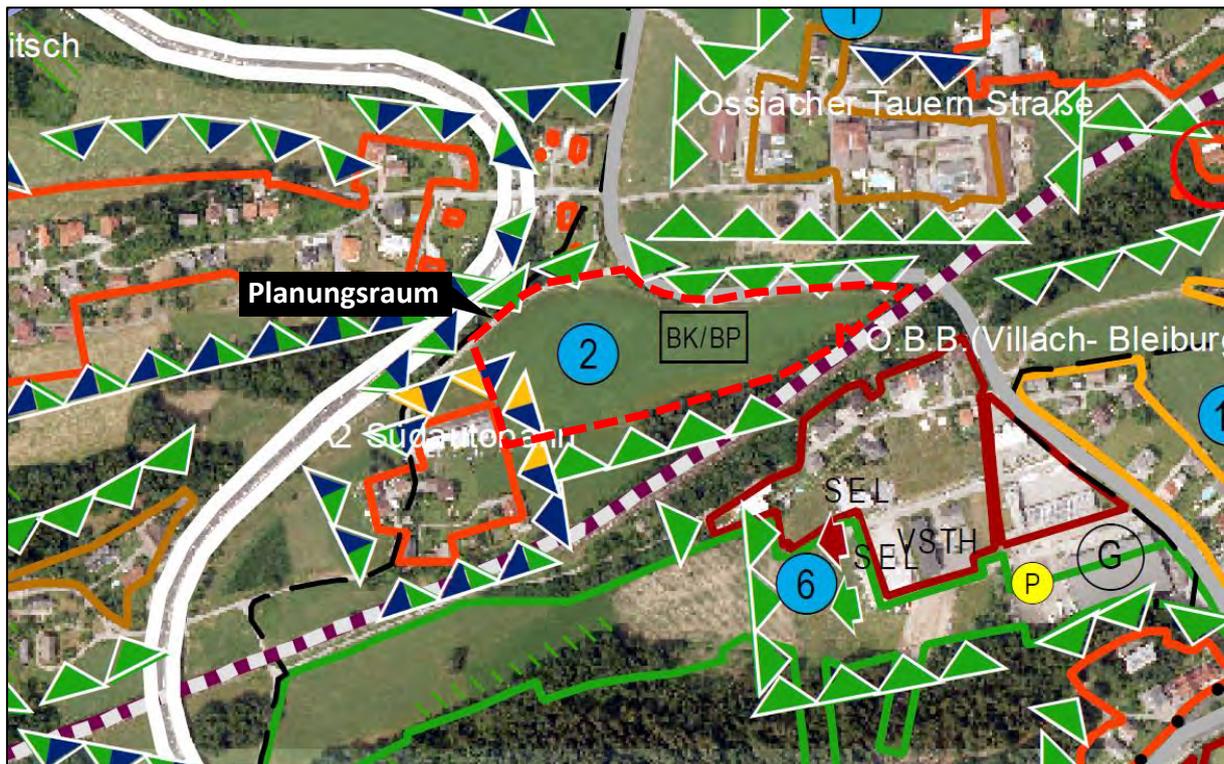


Abbildung 7: Ausschnitt Siedlungsleitbild ÖEK

### 3.3.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im Flächenwidmungsplan sind die gegenständlichen Flächen als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ ausgewiesen.

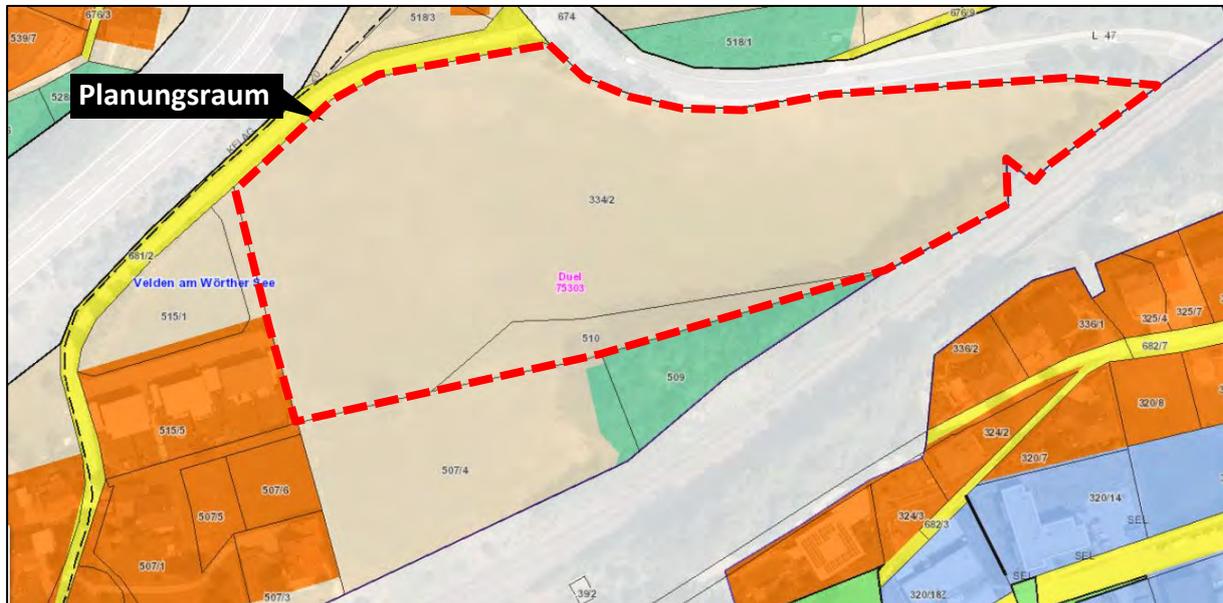


Abbildung 8: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Umgeben wird der Planungsraum im Westen kleinräumig von „Bauland - Wohngebiet“, im Nordwesten von „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ sowie im Süden von der Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“.

### 3.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

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



Abbildung 9: Oberflächenabfluss mit max. Wassertiefe (Quelle: KAGIS)

### 3.5 BODENFUNKTIONEN

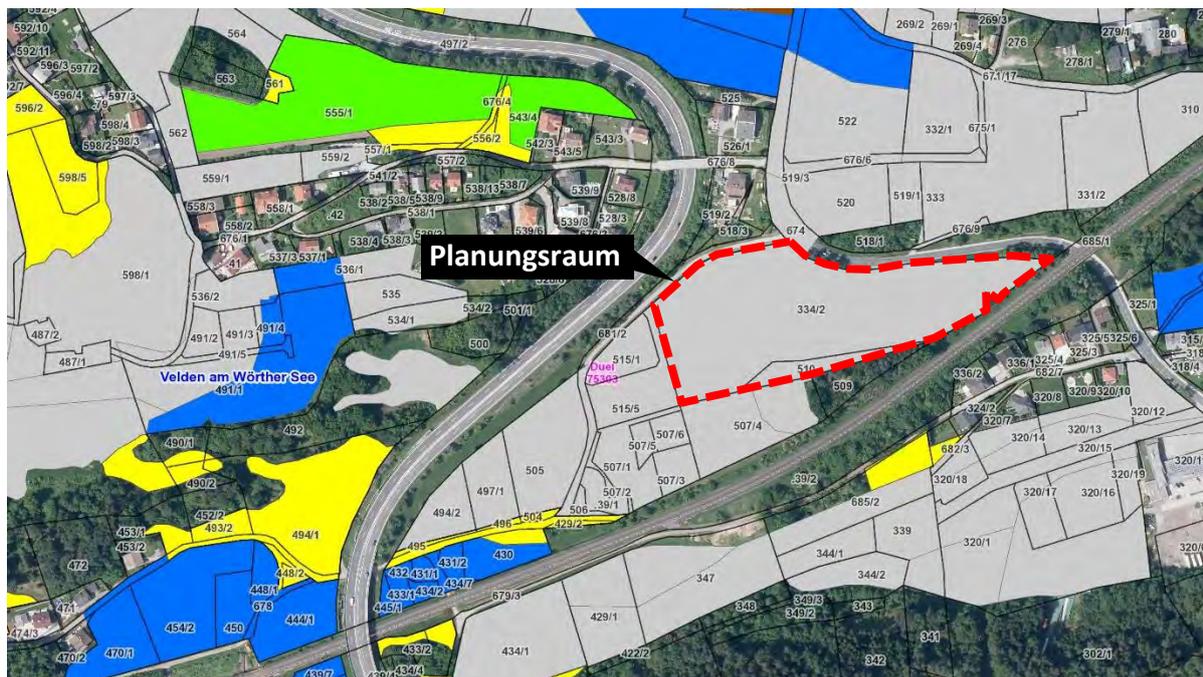


Abbildung 10: Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

Die Böden des Planungsraumes werden mit „Böden von allgemeiner Bedeutung“ kategorisiert.

### 3.6 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die innere Erschließung erfolgt über eine Sammelstraße, die in das übergeordnete Verkehrsnetz einmündet. Der Projektentwurf sieht eine weitestgehend verkehrsfreie Wohnsiedlung vor, wobei die Kraftfahrzeuge der Bewohner in einer Sammelgarage untergebracht werden. In der Tiefgarage müssen mindestens 2/3 der geplanten Stellplätze platzfinden.

#### 4 BEBAUUNGSKONZEPT/MASTERPLAN

Im Frühjahr 2022 wurde für das Areal ein Masterplan ausgearbeitet, welcher die planerischen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung festlegt, um Planungsintentionen auszuschließen, die einer geordneten, konfliktarmen und standortgemäßen Entwicklung des Areals entgegenstehen.

Die Baukörper werden am Areal so positioniert, dass relativ klar definierte Räume und eine Abgrenzung zwischen Privatem und Öffentlichem geschaffen werden. Die Wohneinheiten sind mit großzügigen Balkonen und/oder Loggien, Terrassen bzw. privaten Freigärten ausgestattet. Neben Eigengärten werden auch in den allgemeinen Grünbereichen Gemeinschaftsgärten (Beete, Hochbeete) vorgesehen. Öffentliche **Grün- und Freiräume** im Quartier sind durch eine hohe Aufenthaltsqualität und geringe Versiegelung geprägt, diese werden landschaftsgärtnerisch gestaltet. Ebenso schaffen diese Räume Platz für Bewegung und Begegnung. Der kleine, zentral gelegene „**Dorfplatz**“ übernimmt eine multifunktionale Rolle und dient als Treffpunkt, Aufenthaltsraum und Kinderspielplatz. Die Möblierung mit Sitzelementen soll dazu einladen, sich hier aufzuhalten. Der östliche Teilbereich des Areals kann ebenfalls als Freiraum bzw. **Park** genutzt werden.

Die **Erdgeschoßzone** der Gebäude, welche direkt an den zentral gelegenen **Dorfplatz** anknüpfen, sollen möglichst nutzungs offen gestaltet werden. Hohe Raumhöhen und flexible Grundrisse ermöglichen Platz für Inklusion, Gemeinschaftsräume, einen Co-Working-Space oder bei Bedarf Versorgungseinrichtungen wie zum Beispiel ein Café, eine Bäckerei oder andere öffentliche Nutzungen bzw. Nutzungen welche im öffentlichen Interesse stehen. Um die wirtschaftliche Tragbarkeit zu erhöhen, ist eine Förderung bzw. eine Bespielung durch die Gemeinde denkbar.

Das Baufeld im Osten ist für die Errichtung eines neuen **Kindergartens** reserviert. Velden als wachsende Gemeinde benötigt eine Fläche für einen weiteren Kindergarten, da der derzeitige Standort auf Grund der räumlichen Gegebenheiten kein Erweiterungspotenzial birgt. Die Neuerrichtung am Areal soll in Modulbauweise erfolgen, welche bei Bedarf erweiterbar ist.

Die **Stellplätze** für die Wohneinheiten werden in einer Sammelgarage in ausreichender Anzahl untergebracht. Es sollen maximal ein Drittel der erforderlichen Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Der Stellplatzschlüssel kann bei entsprechender Argumentation in der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung abweichend vom Textlichen Bebauungsplan der Gemeinde festgelegt werden. Die zeitgemäßen, nachhaltigen, energieeffizienten, qualitätsvollen und gestalterisch ansprechenden Wohnanlagen sowie die Garage sind mit e-Ladeinfrastrukturen und Fahrradabstellplätzen großzügig ausgestattet.

Eine verkehrsberuhigte, möglichst autofreie und begrünte **Erschließung** unterstützt hierbei und trägt direkt zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität bei. Diese ist so angelegt, dass die Kraftfahrzeuge zum Großteil in einer Sammelgarage geparkt werden und die einzelnen Gebäude über eine verkehrsberuhigte interne Erschließung

verfügen. Damit wird vor allem erreicht, dass weniger Grund und Boden für Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden muss. Gleichzeitig werden Richtung Süden Anknüpfungspunkte zur Erschließung der anschließenden Flächen offengehalten.

Ein besonderer Fokus wird auf zukunftsfähiges Bauen, Klimaverträglichkeit und Lebensqualität vor Ort gesetzt. Orientiert wird sich hierbei an dem „**klimaaktiv Standard**“ für Siedlungen und Quartiere“ des Bundesministerium für Klimaschutz. Neben den bekannten ökologischen Vorteilen einer **qualitätsvollen baulichen Dichte** (Reduktion des Flächenverbrauchs, Energieeffizienz, Ressourcenschonung) entstehen weitere positive Effekte für die zukünftigen BewohnerInnen der Siedlung. Zusätzlich sind die Wohnanlagen mit innovativen Energiesystemen ausgestattet. Vielfältige, arealinterne Freiraumtypen (Dorfplatz, Park, Eigengärten) bilden ein hochwertiges Wohnumfeld mit entsprechender Außenraum- und Freiraumqualität.



Abbildung 11: Geplante Struktur der Wohnsiedlung (Quelle: LWK)

Das Areal soll in **Etappen** von Ost nach West bebaut werden. Die Projektrealisierung ist bis 2035 vorgesehen.

## 5 LÄRMSCHUTZ

Da sich der Planungsraum zwischen der Autobahn Anschlussstelle Velden West, der ÖBB-Bahnstrecke Klagenfurt – Villach und der Köstenberger Landesstrasse L47a befindet, wurden von DI Markus Künstner mit 12.12.2022 eine Schallimmissionsberechnung und Darstellung der Lärmbelastung durchgeführt.

Je nach Lage der Bebauung innerhalb des Planungsraumes ist einer dieser Verkehrsträger mehr oder weniger maßgebend. Aufgrund der bereits vorhandenen, erhöhten Lärmbelastung und der geplanten Bebauungshöhe von bis zu 4 Geschossen, ist im Rahmen der nachfolgenden Bauverfahren auch auf den baulichen Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5 zu achten. Dementsprechend ist eine Schallimmissionsberechnung bzw. eine Darstellung der Lärmbelastung an allen Fassadenseiten, sowie in allen relevanten Geschobhöhen erforderlich.

Für eine Verbesserung des Schallschutzes wurden zwei Lärmschutzmaßnahmen untersucht:

Entlang der Köstenberger Straße wird im Bereich zwischen der Einfahrt in den Bahnweg und der Einfahrt zum geplanten Kindergarten (außerhalb des Planungsraumes) eine absorbierende Lärmschutzwand mit ca. 2,50 m Höhe und ca. 78,0 m Länge vorgesehen. Die Aufstellung erfolgt im Nahbereich der Straße bzw. auf der dort verlaufenden bestehenden Böschungskrone.



Abbildung 12: Lage Lärmschutzwand Köstenberger Straße (Quelle: DI Künstner, Lärmbüro)

Entlang der Bahnstrecke wird die südöstlich gelegene bereits bestehende Geländeerhebung zusätzlich mit Aushubmaterial erhöht (Wall). Im Rechenmodell wurde ein Wall mit ca. 2,00 m Erhöhung zum derzeitigen Geländeverlauf und einer Gesamtlänge von ca. 85,0 m berücksichtigt.



Abbildung 13: Lage Erhöhung Erdwall Bahntrasse (Quelle: DI Künstner, Lärmbüro)

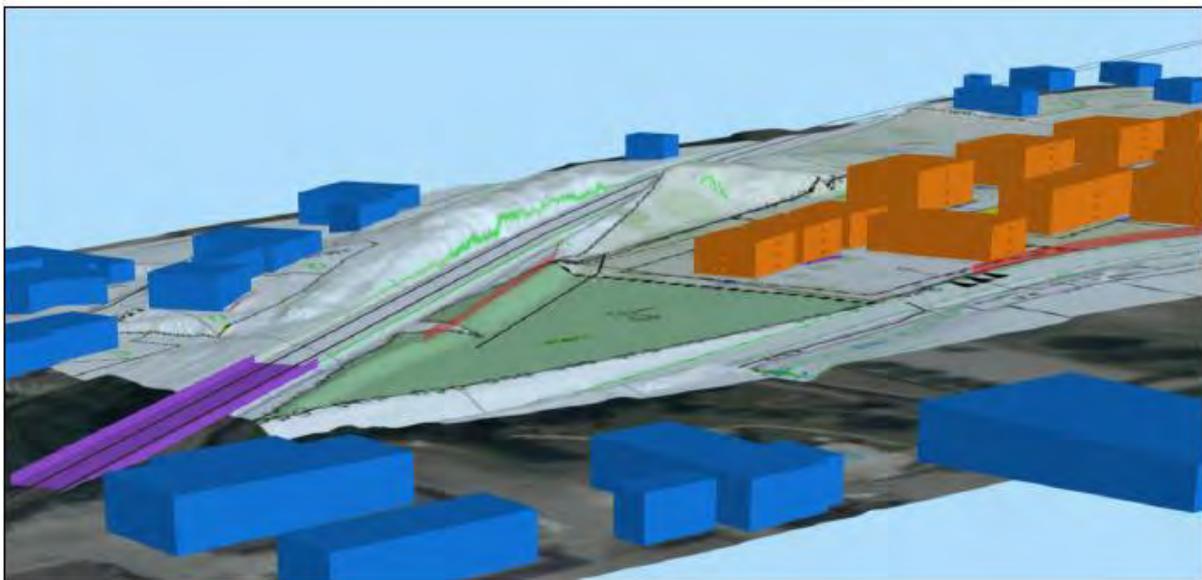


Abbildung 14: IMMI 3D-Modell Erhöhung Erdwall Bahntrasse Ansicht Nordost (Quelle: DI Künstner, Lärmbüro)

Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen können Verbesserungen für den gesamten Planungsraum, punktuell von bis zu 10 dB, erzielt werden.

Die von DI Markus Künstner berechneten Lärmschutzmaßnahmen sind daher mit §14 der vorliegenden Verordnung als fixer Bestandteil im Zuge einer Bebauung des Planungsraumes umzusetzen.

## 6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

In der Folge werden einzelne Punkte des Verordnungstextes erläutert, die eine Abweichung zum derzeit gültigen Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 05.07.2019 bilden:

- zu § 4:** Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 1.000 m<sup>2</sup> statt 350 m<sup>2</sup> festgelegt. Bei einer offener Bauweise wurde diese Größe zur Sicherung einer geordneten Bebauung als sinnvoll erachtet. Durch die räumliche Verdichtung der Bebauung entspricht dies nichtsdestotrotz den Grundsätzen einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden.
- zu § 5:** Mit der maximal zulässigen GFZ von 0,80 bzw. 1,00 statt 0,40 bzw. 0,60 wird dem Baukonzept und der Intention einer baulichen Verdichtung Rechnung getragen. Die GFZ von 0,80 ist für den frei finanzierten Wohnbau, die GFZ von 1,00 für den geförderten bzw. leistbaren Wohnbau zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit von leistbarem Wohnen vorgesehen. Es besteht öffentliches Interesse, da die Erdgeschosszone überwiegend für öffentliche bzw. halböffentliche Funktionen wie Co-Working-Space, Gemeinschaftsräume, aber auch andere (halb)-öffentliche Funktionen, die z.T. auch über die Gemeinde gefördert oder bespielt werden können.
- zu § 7:** Die Festlegung der maximalen Geschosßanzahl wird laut Masterplan gestaffelt mit 2,0 bis 4,0 Geschosßen festgelegt. Im Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See sind bei mehrgeschosßigem Wohnbau von der Gemeinde bzw. gemeinnützigen Bauvereinigungen bis zu 3,0 Geschosße zulässig.

Mit der Erstellung des Masterplanes liegt eine landschaftlich verträgliche Bebauung des Areals vor. Die Verdichtung der Bebauung in die Höhe ermöglicht es wiederum, einen Großteil des Areals für Grünräume und Begegnungszonen und so eine qualitätvolle Gestaltung des Außenraumes zu erhalten.

Die Möglichkeit einer viergeschosßigen Bebauung ist für den geförderten bzw. leistbaren Wohnbau im Norden des Planungsraumes vorgesehen, sodass in dieser Wirtschaftlichkeit leistbares Wohnen zur Verfügung gestellt werden kann.

Abweichend zum Textlichen Bebauungsplan wird für die Erdgeschosszone eine Geschosßhöhe bis zu 5,50 m statt 3,50 m ermöglicht, um die technischen Anforderungen für die vorgesehenen Nutzungen gewährleisten zu können (Platzbedarf für Lüftung, Brandschutz etc.).

- zu § 8:** Im Bereich des Dorfplatzes ist eine Baulinie mit Anbaupflicht vorgesehen. Diese dient der räumlichen Platzbildung und Fassung des Freiraumes. Die vorgesehene Länge von 20,0 m bzw. 21,0 m kann jedoch um bis zu 25 % reduziert werden - wenn die projektierten Baukörper die Aufgabe der Raumbildung sinngemäß erfüllen, sodass hier auch Rücksprünge zB. für

Eingänge gemacht werden können oder die Baukörper auf eine sinnvolle Tiefe geplant werden können. Der Rahmen des Baufeldes gibt hier auch einen gewissen Spielraum, innerhalb dessen die Gebäude situiert werden können.

**zu § 9:** Im Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See ist ein Schlüssel von einem Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bei Objekten ab drei Wohneinheiten vorgesehen. Das bedeutet, dass bei einer Wohnungsgröße ab 51 m<sup>2</sup> bereits zwei Stellplätze notwendig wären. Für den vorgelegten Bebauungsplan wird es als sinnvoll erachtet, einheitlich 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen, um einerseits nicht übermäßigen Raum für den ruhenden Verkehr in Anspruch zu nehmen und andererseits genügend Parkierungsmöglichkeiten auch bei einer vermehrten Ausbildung von Kleinwohnungen anbieten zu können. Hierbei dürfen höchstens ein Drittel der Stellplätze zu ebener Erde im Freien neu errichtet werden.

Die genaue Lage der Einfahrt an der Köstenberger Straße zum Bebauungsbereich II kann aufgrund der begleitenden straßenbautechnischen Planungen des LEDER Ingenieurbüro e.U. noch variieren. Zur Erhöhung der Sicherheit im neuen Einfahrtsbereich ist eine straßenbautechnische Maßnahme geplant.

**zu § 10:** Im vorliegenden Bebauungsplan sind mind. 40 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche vorgesehen statt 30 % laut dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan. Dadurch soll im Gegenzug zur verdichteten Bauweise die begrünte und gärtnerisch gestaltete Freifläche einen erhöhten Stellenwert bekommen um langfristig die Qualität des Wohnumfeldes abzusichern.

**zu § 13:** Die Dachformen werden nur für Hauptgebäude geregelt. Für Nebengebäude und etwaige bauliche Anlagen erfolgt keine Einschränkung der Dachform.

**zu § 14:** Die durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen stützen sich auf die Schallimmissionsberechnung zum Projekt „Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung – Bahnweg Velden“ mit Stand 12.12.2022 von DI Markus Künstner.