

TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

A) TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN – BEREICH „BIRKENSEE“

ANORDNUNG UND HÖHE DER BAUWERKE

1. Auf einem Bauplatz dürfen zusätzlich zu Hauptgebäuden höchstens zwei Nebengebäude im Sinne von § 4 der NÖ-BO 2014 errichtet werden.
2. In der Bebauungsweise „k“ darf ein Gebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn ein Bauwisch von mindestens 6m zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.
3. Im gesamten Bereich darf der höchste Punkt eines Gebäudes eine Gebäudehöhe acht Meter nicht überschreiten.

4. KFZ-Stellplätze

Mindestanzahl von Stellplätzen im Sinne der §§ 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. 30(2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden auf Bauplätzen, sind pro neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.

5. Die Errichtung von Garagen im vorderen Bauwisch ist gestattet.

B) TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN – BEREICH „GROSSER UND KLEINER GEMEINDESEE“

1. ALLGEMEINES

Die Textlichen Bebauungsvorschriften bilden einen wesentlichen Bestandteil des angeschlossenen Bebauungsplanes „Großer und Kleiner Gemeindesee“, M 1:1.000. Der Geltungsbereich deckt sich mit den in diesem Plan ausgewiesenen Grenzen mit der Bezeichnung „Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen (BO)“.

2. BADELOSGRÖSSE

Die Größe der Badelose hat mindestens 150m² zu betragen.

3. RUHENDER VERKEHR:

Pro Badelos ist pro neu errichteter Wohneinheit zumindest ein PKW-Stellplatz zu errichten. Wird dieser als Carport (gemäß OIB Richtlinie 2.2 Punkt 2.1) ausgeführt, muss der Stellplatz im Seitenabstand zwischen Hauptgebäude und Badelosgrenze errichtet, und darf an der vorderen Badelosgrenze angebaut werden.

4. ANORDNUNG DER GEBÄUDE AUF BADELOSEN

Es sind folgende seitliche Abstände zu den Badelosgrenzen einzuhalten:

- + Bei freistehenden Gebäuden inkl. Wintergarten ein seitlicher Abstand zu Badelosgrenze von mindestens 1,00m.
- + Bei Gebäuden inkl. Wintergarten, die an einer Badelosgrenze zusammengebaut sind, mindestens 2,00m zur freien Seite.

Die Außenmauern sind unabhängig von der Bauweise mindestens brandbeständig (F 90) herzustellen.

5. BAUPLATZNUTZUNG

Auf jedem Badelos darf außer dem Hauptgebäude noch ein Nebengebäude errichtet werden (ausgenommen davon sind jene unter Punkt 8.1) beschriebenen Bauwerke). Dieses darf eine überbaute Fläche von 10m² nicht überschreiten und nur im seitlichen Abstand zwischen Hauptgebäude und

Badelosgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 3m errichtet werden. Straßenseitig wird ein Nebengebäude nur genehmigt, wenn der Mindestabstand der Vorgartentiefe von 2m eingehalten wird. Vordächer dürfen eine max. Tiefe von 1,2m nicht überschreiten.

Weiters darf ein Carport mit einer überbauten Fläche von max. 18m² errichtet werden. Dieses darf an die vordere Badelosgrenze angebaut werden.

Die überbebaute Fläche des Hauptgebäudes muss mindestens 30m² und darf nicht mehr als 30 % der Badelosfläche, maximal jedoch 120m² überbaute Fläche betragen.

Zusätzlich darf pro Badelos ein Nebengebäude mit einer überbauten Fläche von 10m² und ein Carport mit einer überbauten Fläche von 18m² errichtet werden.

Die Errichtung von Wintergärten ist bis zu einer Größe von 20m² zusätzlich zum Hauptgebäude gestattet.

6. BEBAUUNGSHÖHE „H2“

Die Bebauungshöhe „H2“ der Bauwerke, gemessen vom gewachsenen Niveau der an das Badelos angrenzenden Aufschließungsstraße darf bis zum Dachfirst maximal 5,50m und bis zur Dachtraufe maximal 4m betragen. Das Dach darf nicht als Terrasse und dergleichen ausgebildet werden.

7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zwischen den Badelosen dürfen nur durch Hecken oder einen Maschendrahtzaun ohne Sockel in einer max. Höhe von 1,5m gebildet werden. Die Zugänge zu den Badelosen dürfen durch maximal 1,5m hohe Zäune mit Sockel und Tore abgegrenzt werden, welche nicht auf die Aufschließungsstraße aufschlagen dürfen.

8. SONSTIGE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

8.1) Abstellräume (für Gartengeräte, Wasserpumpen, usw.) dürfen ausschließlich im Uferbereich und im Ausmaß von max. 6m² und nicht über Terrain (Höhe der umgebenden Verkehrsfläche) errichtet werden. Überbauungen der Wasseranslagslinie sind grundsätzlich unzulässig, ausgenommen sind je Badelos ein Steg und eine Badeplattform, jeweils mit zugehöriger Stiege mit einem Ausmaß von
Stiege: 2m Breite

Steg: 2m breit und 4m lang

Badeplattform: bis zur gesamten Badelosbreite x 2,0m

8.2) Uferbefestigungen und Uferterrassen dürfen nicht über Terrain (Höhe der umgebenden Verkehrsfläche) errichtet werden. Dafür technisch erforderliche Stützbauwerke dürfen nur in einem mindesterforderlichen Ausmaß, d.h. max. bis zum gewachsenen Boden, errichtet werden.

8.3) Die Aufstellung von Reklametafeln sowie das Anbringen von Reklamen auf Dächern, an den Hauswänden, usw., ist nicht gestattet.

8.4) Die Haupteinfriedungen der Gemeindeseen können aus Drahtgitter ohne Sockel, maximal 2m Höhe hergestellt werden. Drahtgitter sind mit lebenden Hecken zu hinterpflanzen.

C) TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN – BEREICH „BABENBERGERSEEN“

1. Allgemeines

1.1 Die Textlichen Bebauungsvorschriften bilden einen wesentlichen Bestandteil des Teilbebauungsplanes „Babenbergerseen“. Der Geltungsbereich deckt sich mit den im Plan ausgewiesenen Grenzen mit der Bezeichnung „Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen (BO)“.

2. Bauplatznutzung

2.1 Auf jedem Badelos darf ein Ein- oder Zweifamilienhaus gemäß §1 NÖ-BT errichtet werden, wobei diese nicht als Container ausgeführt werden dürfen. Die zulässige Bebauungshöhe „H-1“ der

Hauptgebäude, gemessen vom höchsten Punkt des unmittelbar vor dem Badelos liegenden Abschnittes der anschließenden Privatstraße bis zum Dachfirst, darf maximal 7,00 m betragen, wobei

- bei der Ausführung eines Steildaches (ab einer Dachneigung über 20°) der höchste Punkt des Daches (First) nicht mehr als 7m über dem Straßenniveau (der anschließenden Privatstraße) betragen darf.
- bei der Ausführung eines Flachdaches (bis zu einer Dachneigung von 20°) der höchste Punkt der Attika bzw. die max. Gebäudehöhe nicht mehr als 6,5m über dem Straßenniveau (der anschließenden Privatstraße) betragen darf.

Die Ausbildung von Dachterrassen im 1.Obergeschoss des Hauptgebäudes ist zulässig.

Garagendächer und die obersten Flachdächer von Hauptgebäuden dürfen nur für Servicezwecke begehbar sein und nicht als Terrasse benützt werden.

2.2 Die Errichtung von einem 3m hohen Wintergarten (max. 30m²) im Erdgeschoß ist see- oder straßenseitig gestattet.

2.3 Sonderregelung für die zulässige Bebauungsdichte

In Bereichen, für die der Bebauungsplan die Bebauungsdichte „MBF-1“ (Maximal bebaubare Fläche) vorsieht, ist die maximal bebaubare Fläche wie folgt zu ermitteln:

- Badelose mit einer Fläche bis 500m²: 100m² Hauptgebäude + 30m² Wintergarten + 20m² Garage + 10m² Nebengebäude + 18m² (überbaute Fläche) Carport
- Badelose ab einer Fläche über 500m²: 120m² Hauptgebäude + 30m² Wintergarten + 20m² Garage + 10m² Nebengebäude + 18m² (überbaute Fläche) Carport

Wird die Garage in das Hauptgebäude integriert, darf dieses um 20m² erweitert werden. Anstelle der Garage darf auch ein Carport mit 20m² überbauter Fläche errichtet werden.

2.4 Anordnung der Gebäude auf den Badelosen

Hauptgebäude inkl. Wintergarten müssen freistehend oder, entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Pflicht zum Anbauen, unmittelbar an einer Badelosgrenze errichtet werden. Der Abstand der Hauptgebäude inkl. Wintergarten zur anderen Badelosgrenze muss die halbe Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3m betragen.

Bei freistehender Errichtung des Hauptgebäudes inkl. Wintergarten muss ein Abstand von einer halben Gebäudehöhe, zumindest jedoch ein Mindestabstand von 3m zu beiden Badelosgrenzen eingehalten werden.

3. Nebengebäude, Kleingaragen und KFZ-Stellplätze

3.1 Kleingaragen dürfen eine maximale Höhe von 3m und eine max. Fläche von 20m² aufweisen.

3.2 Kleingaragen müssen im Seitenabstand zwischen Hauptgebäude und Badelosgrenze errichtet und dürfen direkt an der vorderen Badelosgrenze angebaut werden, sie dürfen jedoch mit der rückwärtigen Außenwand die seeseitige Fassadenflucht des Hauptgebäudes (exklusive Wintergarten) in Richtung See nicht überragen.

3.3 Flachdächer von Nebengebäuden dürfen nicht überbaut, als Terrasse genützt und nicht mit Geländern versehen werden.

3.4 Um den Zugang zum See für die Feuerwehr zu gewährleisten, ist für den Fall, dass zwischen der Kleingarage (frei stehendes Nebengebäude) und dem Hauptgebäude ein Durchgang verbleibt, der eine Breite von weniger als 1,5 m aufweist, in der seeseitigen Außenwand der Garage eine Tür mit 1 m Durchgangslichte einzubauen.

3.5 Pro neu errichteter Wohneinheit sind zwei Stellplätze für Personenkraftwagen auf dem jeweiligen Badelos zu errichten.

3.6 Nebengebäude dürfen eine überbaute Fläche von 10m² und eine Gebäudehöhe von 3m nicht überschreiten. Sie dürfen im Seitenabstand zwischen Hauptgebäude und Badelosgrenze bzw. zwischen vorderer und hinterer Baufluchtlinie errichtet werden.

4. Einfriedung im Bauland

Einfriedungen zwischen den Badelosen dürfen durch Hecken oder einen Maschendrahtzaun von maximal 1m Höhe über Niveau, jedoch ohne Betonsockel, der durch eine Hecke beiderseits zu begrünen ist, errichtet werden. Im Bereich des Rekultivierungsstreifens sind Sicht- und Windschutzelemente jeglicher Art verboten.

Ausgenommen davon ist der Bereich bis zur hinteren Baufluchtlinie. Hier darf im vorderen Bauwich ein Sicht- und Windschutz mit einer maximalen Höhe von 1,5m und beginnend bei der vorderen Baufluchtlinie ein Sicht- und Windschutz mit einer maximalen Höhe von 2m errichtet werden. Sollte hierzu die Errichtung von baulichen Anlagen erforderlich sein, ist im Zuge des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens eine Naturaufnahme des Badeloses von einem hierzu Befugten beizulegen.

Die Badelose dürfen gegen die vorbeiführende Privatstraße mit maximal 1 m hohen Zäunen (Sockel 20 cm, Zaun 80 cm) abgegrenzt werden.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche häuslichen Abwässer sind in den Kanal einzuleiten, solche Abwässer dürfen auf keinen Fall zur Versickerung gebracht werden. Das Dachwasser ist auf dem eigenem Grund abzuleiten und zur Versickerung zu bringen. Die Häuser sind an eine zentrale private Wasserversorgung anzuschließen.

6. Freifläche - Garten- und Bermengestaltung

Die Gestaltung der "Freifläche (F1)" im Uferbereich (Steinbermenbereich) ist gemäß dem Plan Nr.1/3-8305 vom 31.5.1983 des Herrn Dipl. Ing. Leopold Schmidt (lt. Beilage 1) herzustellen. Die Konstruktionshöhe darf maximal 15 cm betragen. Mauern und Ähnliches zwischen den Badelosen sind nicht zulässig. Dies gilt auch für die Berme. Die Ausgestaltung der Berme kann nach einer der drei Varianten laut beiliegender Skizze (Beilage 2) erfolgen, wobei der Steinwurf der Berme trotz Überbauung in keiner Weise verändert werden darf.

Die Errichtung eines Steges mit einer Breite von 1,5m und einer Länge von maximal 5m bzw. im Ausmaß von 7,5m² und einer maximalen Höhe der Stegplattform von 50cm wird gestattet.

7. Wasserrechtliche Rahmenbedingungen (Beilage 3)

Für die innerhalb des Teilbebauungsplanes „Babenbergerseen“ liegenden Grundwasserseen besteht eine „Wasserrechtliche Bewilligung“, die unter Einhaltung der im Bescheid vom 21. April 1982 (Zahl III/1-21.713/4-82), dessen Änderungsbescheid vom 8. März 1984 (Zahl III/1-21.713/6-84) und der ergänzenden Verhandlungsniederschrift vom 26. Jänner 2012 (MDW2-WA-04131/001) angeführten Bedingungen die Nutzung als Badeteiche bewilligt.

Alle in den textlichen Bebauungsvorschriften angeführten Beilagen sind umseitig beigelegt.

D) TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN - BEREICH „DÜRREE“

1. Anordnung und Höhe der Bauwerke

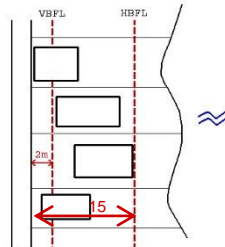
1.1 Im gesamten „Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen (BO)“ gilt eine höchstzulässige Gebäudehöhe von maximal 6,5m. Die festgelegte „Höchstzulässige Gebäudehöhe“ darf mit keinem Punkt des Gebäudes (auch nicht mit eventuellen Dachkonstruktionen) überschritten werden.

1.2 Die bebaute Fläche (Hauptgebäude inklusive Wintergärten) darf maximal 30% der Badelosfläche betragen. Bei Badesees-Badelosen dürfen Wintergärten nur seeseitig errichtet werden.

Bei Badelosgrößen bis zu 300m² darf diese max. Bebauungsdichte für die Errichtung eines seeseitigen Wintergartens bis zu maximal 90m² bebauter Fläche überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe der Wintergärten beträgt in diesen Fällen nur 4m.

1.3 Der mit dem Hauptgebäude bebaubare Bereich der an den See angrenzenden Badelose ist durch die seitlichen Abstände gemäß (5), durch den vorderen Bauwuch gemäß (4) und die hintere Baufluchtlinie begrenzt, die in einem Abstand von 15m von der Verkehrsfläche festgelegt ist.

1.4 Der vordere Bauwuch beträgt 2m.



Baufluchtlinien

1.5 Anordnung der Gebäude auf den Badelosen:

Folgende seitliche Abstände sind einzuhalten:

- Bei freistehenden Gebäuden inkl. Wintergarten ein seitlicher Abstand zur Badelosgrenze von mindestens 1,00 m.
- Bei Gebäuden inkl. Wintergarten, die an einer Badelosgrenze zusammengebaut sind, mindestens 2,00 m zur freien Seite.

1.6 Es darf maximal ein Nebengebäude mit einer überbauten Fläche von max.10m² errichtet werden. Dieses darf nur in einem Abstand von mindestens 10m vom Seeuferbereich errichtet werden.

1.7 Oberkanten von Uferbefestigungen dürfen die Höhe der Verkehrsfläche nicht überragen.

2. Bestimmungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen

2.1 Einfriedungen zwischen den Badelosen dürfen durch Grünpflanzen und/oder durchsichtige Gitterzäune gebildet werden. Die straßenseitigen Einfriedungen sind durch maximal 1,25 m hohe, durchsichtige Zäune einzufrieden und mit Toren abzuschließen.

2.2 Die Aufstellung von Reklametafeln sowie die Anbringung von Reklamen ist generell verboten.

3. Seezugänge

3.1 Stiegen und Stege dürfen nicht mehr als 2,0 breit und 5,0 m lang sein.

3.2 Je Badelos darf nur 1 Steg errichtet werden.

4. Stellplätze

Pro neu errichteter Wohneinheit sind zumindest zwei Stellplätze für Personenkraftwagen nachzuweisen.

E) TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN – „SEEDÖRFL“

1. Anordnung der Bauwerke

1.1) Auf einem Bauplatz dürfen zusätzlich zu Hauptgebäuden höchstens zwei Nebengebäude im Sinne von §4 der NÖ-BO 2014 NÖ LGBl. Nr 1/2015 errichtet werden. Die überbaute Fläche der Nebengebäude darf insgesamt 10% der Bauplatzgröße nicht übersteigen.

1.2) Die Errichtung von Nebengebäuden im hinteren Bauwuch ist nicht gestattet.

1.3) Bei der Nutzung der gekuppelten Bebauungsweise k muss ein Bauwuch von mindestens 6m zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

2. Bauplatzgröße

2.1) Das Mindestmaß eines Bauplatzes muss 450m² betragen.

3. Ortsbildgestaltung

3.1) Um diesem Planungsziel zu entsprechen sind die Strukturen neuer Gebäude auf folgende maximale Ausmaße zu begrenzen:

Maximale Länge eines Gebäudes: 15m

Maximale Breite eines Gebäudes: 10m

Maximale Bebauungshöhe: Bauklasse I, maximale Firsthöhe 8m

3.2) Haustechnische Anlagen, wie z.B. Rauchfänge, Antennen udgl. sind von dieser Bestimmung ausgenommen

4. Gestaltung von Badestegen im Widmungsbereich Wasser

4.1) Badestege sind auf das funktional erforderliche Ausmaß zu begrenzen und dürfen eine Länge von 5m und eine Breite von 1,5m nicht überschreiten.

5. KFZ-Stellplätze

Mindestanzahl von Stellplätzen im Sinne der §§ 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. 30(2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden auf Bauplätzen, sind pro neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätzen für Personenkraftwagen zu errichten.

6. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,5m nicht überschreiten, wobei die Sockelmauern maximal 50cm hoch ausgeführt werden darf.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen dürfen bauliche Anlagen, die Einfriedungen gleichen, eine maximale Höhe von 2m nicht überschreiten.

F) TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für die Bereiche „TRUMAUERSTRASSE/AM KANAL“,

„MEINL-GRÜNDE“, „KIRCHFELD“, „FELDGASSE“, „BREGARTEN“, „SIEDLERSTRASSE“ und „KARL FRIEDRICH GASSE“

1. Mindestgröße von Bauplätzen

1.1) Das Flächenausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen darf im Bereich „Karl Friedrich Gasse“, „Kirchfeld“ und „Feldgasse“ 500m² und im Bereich „Siedlerstraße“ und „Bregarten“ 600m² nicht unterschreiten.

2. Abstellanlagen, Nebengebäude, Vorbauten und Kleinanlagen

2.1) Mindestanzahl von Stellplätzen im Sinne der §§ 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 idGF. bzw. 30(2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idGF.:

- Bei der Neuerrichtung von Wohnbauten oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden auf Bauplätzen, sind pro neu errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten

- Bei der Neuerrichtung von Handelsbetrieben ist pro 25m² Verkaufsfläche ein Stellplatz zu errichten.

2.2) Bei Mehrfamilienhäusern mit einer Bebauungshöhe gemäß „Bauklasse II“ im Bereich der „Karl Friedrich Gasse“ sind die zu errichtenden Stellplätze unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind lediglich Besucherparkplätze vorzusehen.

2.3) Garagen sind mindestens 6m von der Straßenfluchtlinie anzurücken.

2.4) Ein- und Ausfahrten

Pro Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 6m, gemessen an der Straßenfluchtlinie, zulässig.

2.5) Satellitenantennen:

Im Bereich des Bebauungsplanes „Meinl-Gründe“ dürfen nur zentrale Satellitenantennenanlagen errichtet werden.

2.6) Auf unbebauten Grundstücken ist das Abstellen von Wohnwagen, Mobilheimen und dergleichen nicht gestattet, und die Errichtung von Nebengebäuden ist auf ein Gesamtausmaß von 10m² beschränkt.

Ausgenommen davon sind Baustelleneinrichtungen auf die Dauer der Bauführung.

3. Bezugsniveau

„Trumauerstraße/Am Kanal“:

Für den Bereich der Parzelle 181/1 wird als Bezugsniveau 186,55m über Adria festgelegt. Zu den angrenzenden Grundstücken und den „öffentlichen Verkehrsflächen (Vö)“ ist ein fließender Übergang (Böschungverhältnis min.1:2) zu gestalten

„Kirchfeld“, „Bregarten“ und „Feldgasse“:

Die in der Plandarstellung eingetragenen Höhenpunkte stellen das geplante endgültige Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße an den Straßenfluchtlinien dar und bilden gleichzeitig die Grundlage für die Ermittlung des Bezugsniveaus der angrenzenden Baulandflächen.

Dieses gilt, wenn nicht anders angegeben für die gesamte Bauplatzfläche bis zur hinteren Grundstücksgrenze.

„Kirchfeld“:

Das Niveau der Baulandflächen zwischen "Kirchfeldgasse" und der westlich parallel dazu verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche ist durch eine kontinuierlich verlaufende Anpassung zwischen den Niveaus der beiden Verkehrsflächen zu ermitteln.

„Bregarten“:

Das Niveau der Baulandflächen im Bereich "Bregarten" ist durch eine kontinuierlich verlaufende Anpassung zwischen den Niveaus der Verkehrsflächen "Ober Bregarten" und "Johann Wurth - Gasse" bzw. zwischen dem Niveau der Verkehrsfläche "Ober Bregarten" und dem Geländeniveau an der Widmungsgrenze zur Triesting zu ermitteln.

„Übergänge zu angrenzenden Bereichen“:

Durch die Herstellung des Bezugsniveaus entstehende Höhendifferenzen zu nicht der Erschließung dienenden Verkehrsflächen ("Öffentliche Verkehrsfläche - Multifunktionsweg (Vö-2)"), angrenzenden Bauplätzen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und Grünlandwidmungen können unmittelbar an der Grundgrenze durch Böschungen mit einer Neigung von 1:1 auf Eigengrund ausgeglichen werden, wobei erforderlichenfalls eine Versickerungsmulde vorzusehen ist.

4. Gestaltung von "Freiflächen" gemäß § 30 (2) Z.7 des ROG 2014 idgF.

F2: Die im Bebauungsplan mit der Festlegung "F2" vorgesehenen Flächen sind als öffentlich zugängliche Grün- und Spielflächen zu gestalten. Gestattet sind bauliche Maßnahmen für die Ausgestaltung der Bereiche.

F3: Die im Bebauungsplan mit der Festlegung "F3" vorgesehenen Grünflächen sind mit ihrem Gehölzbestand zu erhalten und zu pflegen. Es besteht ein Versiegelungsverbot.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Für den Bereich der Parzelle 181/1 ist die Ableitung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen in einen Kanal oder Vorfluter untersagt.

6. Einfriedungen

- 6.1) Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,5m nicht überschreiten, wobei die Sockelmauern maximal 50cm hoch ausgeführt werden darf.
- 6.2) Die straßenseitige Einfriedung entlang der „Himberger Straße“ im Bereich „Meinl Gründe“ ist im Bereich der Reihenhausanlage einheitlich zu gestalten.

7. WERBEANLAGEN

- 7.1) Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudefassaden und an Einfriedungen ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung angebracht werden. Fremdwerbungen und Produktwerbungen sind unzulässig.
- 7.2) Werbeanlagen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten zu entfernen. Die sie tragenden Gebäudeteile sind in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.
- 7.3) Werbeanlagen und Firmenschilder sind bis zu einer Größe von max. 1,50 m² pro Grundstück zulässig. Davon ausgenommen ist das Grundstück 181/1.
- 7.4) Selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Fassaden an der „Wienerstraße“, der „Hauptstraße“ und der „Möllersdorferstraße“ sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Die ortsbildverträgliche Gestaltung ist planlich darzustellen und von der Gemeinde zu genehmigen.
- 7.5) Werbeanlagen in Signalfarben und fluoreszierende Farben sind unzulässig. Dies gilt auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Lichtverschmutzung ist zu vermeiden, die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche der Werbeanlage erfolgt und dürfen nur nach unten strahlen.
- 7.6) Werbeanlagen, die anlässlich von Wahlen oder öffentlicher, kultureller und traditioneller Veranstaltungen angebracht werden oder sozialen Zwecken dienen, sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.

G) TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für die Bereiche „ORTSKERN und MÜHLÄCKER“

1. HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IM ORTSBEREICH

- 1.1. Dächer und Fassaden haben sich bezüglich Farbgestaltung im Sinne des §56 der NÖ-Bauordnung 2014 und §30 des NÖ-RÖG 2014 harmonisch in den umgebenden Bestand einzufügen. Neonfarben und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.
- 1.2. In der „Bahngasse“, der „Himbergerstraße“, der „Hauptstraße“ und am „Kirchenplatz“ in der geschlossenen Bauungsweise mit Anbauverpflichtung, sowie am „Kirchenplatz“ in der geschlossenen Bauungsweise ohne Anbauverpflichtung ist die Hauptfirstrichtung von zum öffentlichen Raum hin orientierten Dächern traufständiger Gebäude, parallel zur Straßenfluchtlinie auszurichten. Beziehungsweise bei giebelständigen Gebäude normal auf die Straßenfluchtlinie auszurichten. In den ersten 12 Metern parallel zur Straßenfluchtlinie gemessen sind Satteldächer (giebel- oder traufständig) mit First auszubilden. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 45° betragen. In der „Bahngasse“ und der „Himbergerstraße“ sind giebelständige Gebäude sowie Dachaufbauten in Form von Gauben in der geschlossenen Bauungsweise mit Anbauverpflichtung straßenseitig nicht zulässig.
- 1.3. In der „Trumauerstraße“ sowie in der „Möllersdorferstraße“ darf straßenseitig die Dachneigung 45° nicht überschreiten.

2. MINDESTGRÖSSE VON BAUPLÄTZEN

Im „Bauland Wohngebiet (BW)“ und im „Bauland Wohngebiet mit nachhaltiger Bebauung (BW-N)“ darf das Flächenausmaß von im Zuge einer Teilung neu geschaffenen Bauplätzen 600 m² nicht unterschritten werden. Im „Bauland Agrargebiet (BA)“, im „Bauland Kerngebiet (BK)“, im „Bauland Kerngebiet mit maximal 12 Wohneinheiten (BK-12WE)“ und im „Bauland Kerngebiet mit nachhaltiger Bebauung (BK-N)“, darf das Flächenausmaß von im Zuge einer Teilung neu geschaffenen Bauplätzen 1000 m² nicht unterschritten werden. Grundstücksvereinigungen sind von der Mindestgröße der Bauplätze ausgenommen. Darüberhinaus ist in der geschlossenen Bauweise mit Anbauverpflichtung im Falle einer Grundstücksteilung, eine Grundstücksmindbreite von 12 Meter einzuhalten.

3. HERSTELLUNG VON ABSTELLANLAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE

Mindestanzahl von Stellplätzen im Sinne der §§ 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. bzw. 30(2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden auf Bauplätzen, sind pro neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätzen für Personenkraftwagen zu errichten.

4. REGELUNG DER ANZAHL UND BREITE DER EIN- UND AUSFAHRTEN

4.1. Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland im Sinne des § 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF.: Pro Grundstück ist eine Zu- und Ausfahrt mit einer Breite von höchstens 6,0 Meter zulässig.

4.2. Die Situierung der Ein- und Ausfahrten hat unter der Berücksichtigung von Straßenbäumen sowie von Straßengrünflächen zu erfolgen. Die Berücksichtigung auf den Straßenbaum- und Straßengrünflächenbestand ist in den Planunterlagen im Zuge des jeweiligen Bauansuchens darzustellen.

5. ANORDNUNG VON GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN

5.1. Garagen sind von der Straßenfluchtlinie mindestens 6 Meter abzurücken. Davon ausgenommen sind die Bereiche der geschlossenen Bauweise, das Grundstück 326/3 sowie das Grundstück 1108.

5.2. Auf unbebauten Grundstücken ist das Abstellen von Wohnwagen, Mobilheimen und dergleichen nicht gestattet. Die Errichtung von Nebengebäuden ist auf ein Gesamtausmaß von 10m² beschränkt. Ausgenommen davon sind Baustelleneinrichtungen auf die Dauer der Bauführung.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1. Im „Bauland Wohngebiet (BW)“ und entlang der „Kirchfeldgasse“ dürfen straßenseitige Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,5 Meter nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen bis maximal 0,6 Meter hoch ausgeführt werden. Davon ausgenommen sind Anpassungen an den Bestand der angrenzenden und umgebenden Einfriedungen.

6.2. Im Ortsteil „Mühläcker“ (der Bereich innerhalb der „Wiener Straße“, der „Himbergerstraße“ und dem „Triesting-Kanal“) haben sich in der offenen und einseitig offenen Bauweise bauliche Anlagen an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen, die Einfriedungen gleichen, bezüglich Sockel- und Gesamthöhe dem Bestand anzupassen und dürfen eine Höhe von 2,0 Meter nicht überschreiten.

7. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudefassaden und an Einfriedungen ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung angebracht werden. Fremdwerbungen und Produktwerbungen sind unzulässig.

Werbeanlagen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten zu entfernen. Die sie tragenden Gebäudeteile sind in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Werbeanlagen und Firmenschilder sind bis zu einer Größe von max. 1,50 m² pro Grundstück zulässig.

An der „Wienerstraße“, der „Hauptstraße“ und der „Trumauerstraße“ sind Werbeanlagen und Firmenschilder bis zu einer Größe von max. 1,50 m² pro Betrieb zulässig. Jedoch darf straßenseitig die Werbefläche insgesamt ein Maximum von 5% der straßenseitigen Fassadenfläche nicht übersteigen. Davon ausgenommen ist das Grundstück 309/1 und das Grundstück 181/1.

Selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Fassaden an der „Wienerstraße“, der „Hauptstraße“ und der „Möllersdorferstraße“ sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Die ortsbildverträgliche Gestaltung ist planlich darzustellen und von der Gemeinde zu genehmigen.

Werbeanlagen in Signalfarben und fluoreszierende Farben sind unzulässig. Dies gilt auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Lichtverschmutzung ist zu vermeiden, die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche der Werbeanlage erfolgt und dürfen nur nach unten strahlen.

Werbeanlagen, die anlässlich von Wahlen oder öffentlicher, kultureller und traditioneller Veranstaltungen angebracht werden oder sozialen Zwecken dienen, sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.

8. VERÄNDERUNG DER HÖHENLAGE DES GELÄNDES

Die Höhenlage des Geländes darf im seitlichen und hinteren Bauwuch nicht verändert werden, ausgenommen davon sind notwendige Anpassungen für die Erschließung von Haupt- und Nebengebäuden.

9. ANORDNUNG VON GEBÄUDEN

9.1. Freifläche „F₆“ innerer Hofbereich

In der geschlossenen Bebauungsweise mit Anbauverpflichtung („Hauptstraße“) ist der „innere Hofbereich“ als Freifläche „F₆“ festgelegt. Fallweise kann bzw. muss die Freifläche „F₆“ adaptiert werden, wobei die Breite der Freifläche „F₆“ 2 Meter nicht unterschreiten darf. Im Bereich der Freiflächen „F₆“, zwischen der vorderen Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung und der Begrenzung von Flächen derselben Bebauungsdichte, Bebauungsweise und Bebauungshöhe, variieren die Grundstücksbreiten. Mit den Grundstücksbreiten variieren auch die Breiten der Freifläche „F₆“. Bei einer Grundstücksbreite im überwiegenden Maß unter 18 Metern, zwischen der vorderen Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung und der Begrenzung von Flächen derselben Bebauungsdichte, kann diese Freifläche „F₆“ adaptiert werden. Die Adaption der Freifläche „F₆“ muss parallel zur südlichen Grundgrenze erfolgen, wobei dadurch mögliche Flankenbauten eine Gebäudetiefe von 8 Meter nicht überschreiten dürfen (Anmerkung: Flankenbauten sind seitlich im Winkel an den Hauptbau anschließende Flügelbauten, deren Längsseite an einer seitlichen Grundstücksgrenze zu liegen kommen).

Nach Zusammenlegung von Grundstücken kann die südlichste der Freiflächen „F₆“ ebenso adaptiert werden.

Sollten sich nach Teilung eines Grundstücks Flankenbauten mit einer größeren Tiefe als 8 Metern ergeben, ist die Freifläche „F₆“ dahingehend zu vergrößern, bis maximal eine Flankenbautiefe von 8 Metern erreicht wird.

Generell sind Flankenbauten im „inneren Hofbereich“ mit einer Gebäudetiefe über 8 Metern untersagt.

9.2. Straßenseitige Giebelfronten

In der geschlossenen Bauweise darf bei straßenseitigen Giebelfronten der Anteil einer Giebelfläche eine Breite von 8 Meter nicht überschreiten.

9.3. Höchster Punkt eines Flankenbaues

In der geschlossenen Bauweise darf an der seitlichen Grundstücksgrenze der höchste Punkt eines Flankenbaues 7,5 Meter nicht überschreiten.

10. GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

10.1. Freifläche „F₃“

Die im Bebauungsplan mit der Festlegung „F₃“ vorgesehenen Grünflächen sind mit ihrem Gehölzbestand zu erhalten und zu pflegen. Es besteht ein Versiegelungsverbot.

10.2. Freifläche „F₄“

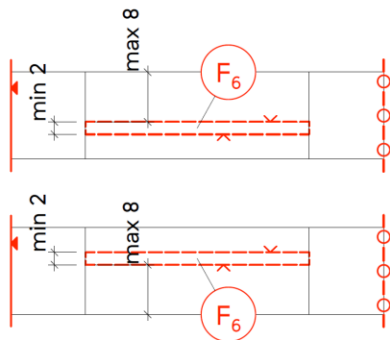
Die im Bebauungsplan mit der Festlegung „F₄“ vorgesehenen Grünflächen sind mit ihrem Gehölzbestand zu erhalten und zu pflegen, sowie gärtnerisch auszugestalten. Die Errichtung von KFZ-Stellplätzen ist verboten. Es besteht ein Versiegelungsverbot. Ausgenommen davon sind Zu- und Abfahrten bis zu einer maximal zulässigen Breite von 6 Metern.

10.3. Freifläche „F₅“

Die im Bebauungsplan mit der Festlegung „F₅“ versehene Fläche ist als Kirchenvorplatz zu erhalten und zu gestalten.

10.4. Freifläche „F₆“

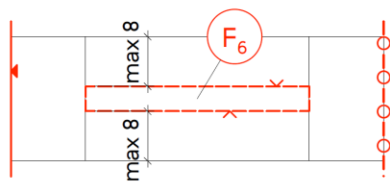
Die im Bebauungsplan mit der Festlegung „F₆“ vorgesehenen Flächen der unbebauten, innenliegenden Hofbereiche sind zu erhalten.



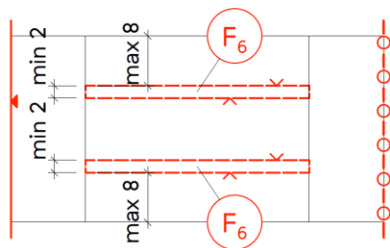
Erläuterung zu 9.1 Freifläche „F₆“ innerer Hofbereich

Grundstücksbreiten (im überwiegenden Maß) bis 18 Meter haben im Bebauungsplan eine Freifläche „F₆“ mit einer Breite von mindestens 2 Metern und eine Flankenbautiefe von maximal 8 Metern an und parallel zur nördlichen Grundgrenze.

In diesen Höfen kann die Freifläche „F₆“ des Bebauungsplanes, für maximale Flankenbautiefen von 8 Metern an der südlichen Grundgrenze und parallel zu dieser, adaptiert werden, wobei die Breite der Freifläche „F₆“ 2 Meter nicht unterschreiten darf.

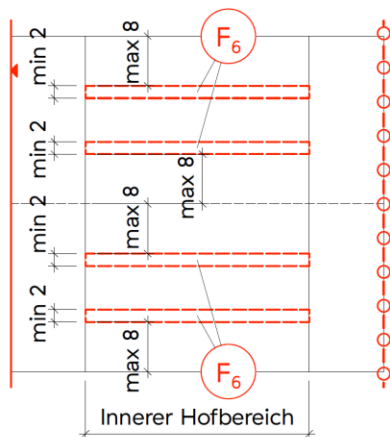


Grundstücksbreiten (im überwiegenden Maß) von 18 bis 24 Meter haben im Bebauungsplan eine fest positionierte Freifläche „F₆“, die in Abhängigkeit zur Hofbreite als Restmaß durch maximale Flankenbautiefen von 8 Metern parallel der nördlichen und südlichen Grundgrenzen des Hofes besteht.



Grundstücksbreiten (im überwiegenden Maß) von 24 bis 36 Meter haben im Bebauungsplan zwei fest positionierte Freiflächen „F₆“ mit jeweils einer Breite von mindestens 2 Metern und maximale Flankenbautiefen von 8 Metern an und parallel zur nördlichen sowie an und parallel zur südlichen Grundgrenze.

Der Bereich zwischen den Freiflächen „F₆“ darf bebaut werden.



Die Grundstücksbreite (im überwiegenden Maß) ab 48 Meter hat im Bebauungsplan vier fest positionierte Freiflächen „F₆“ mit jeweils einer Breite von mindestens 2 Metern und maximale Flankenbautiefen von 8 Metern an und parallel zur nördlichen Grundgrenze, an und parallel zur südlichen Grundgrenze sowie an und parallel zur Mittelachse des Grundstücks.

Der Bereich zwischen den Freifläche „F₆“ darf bebaut werden.

Grundstücksbreiten (im überwiegenden Maß) von 36 bis 48 Meter sind im Bestand nicht vorhanden und können nur durch Grundstückszusammenlegung entstehen. Die im Bebauungsplan dargestellten Freiflächen „F₆“ bleiben bei einer Zusammenlegung in ihrer Position erhalten.

Mit der Ausnahme, dass die südlichste Freifläche „F₆“ für maximale Flankenbautiefen von 8 Metern an der südlichen Grundgrenze und parallel zu dieser, adaptiert werden kann, wobei die Breite der Freifläche F₆ 2 Meter nicht unterschreiten darf.

polar ÷



Erläuterung zu 9.1 Freifläche „F₆“ innerer Hofbereich

Verteilung der Kategorien der Hofbreiten und deren Freifläche „F₆“ im „Ortskern“

Die Darstellung beschreibt die vier Kategorien von Höfen, deren Freifläche „F₆“ sich durch das Reglement einer maximal möglichen Flankenbaubreite von 8 Metern in Breite, Position und Anzahl unterscheiden.



polar÷

H. TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN „BETRIEBSGEBIET – NORD“

1. GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG VON KFZ-STELLPLÄTZEN

1.1 Bei der Errichtung von KFZ-Abstellflächen im Betriebsgebiet sind diese mit Bäumen zu überstellen. Pro 4 Stellplätze muss im Bereich der Parkplätze zumindest 1 Baum (Stammumfang 20/25, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, mind. 4mal verpflanzt) gepflanzt werden, wobei die Bäume außerhalb der Sickermulden situiert werden müssen.

2. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN

2.1 Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet ist. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligten, veränderten Höhenlage des Geländes liegt, wobei das Ausmaß der unterirdischen Bauwerke auf 80% der Grundstücksgröße limitiert ist.

2.2 Pro Bauplatz müssen zumindest 50% der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt oder begrünt werden (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Bewuchs, Unversiegelte Parkplätze, Sickermulden,...). Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten und Servituts Zufahrten. Diese dürfen in jedem Fall befestigt und versiegelt ausgeführt werden. Die Lage und das Ausmaß dieser Flächen ist im Lageplan - Maßstab 1:500 - zum Antrag auf Baubewilligung einzutragen.

3. BEGRÜNTE DÄCHER

3.1 Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden mit Flachdächern (Dachneigung bis 7°) ist eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen mit einer transparenten Dachdeckung bzw. jene, die für die Errichtung von Klima-, Photovoltaik- und Solaranlagen und sowie andere betriebsnotwendige technischen Anlagen genutzt werden und Leichtkonstruktionen wie Flugdächer oder Vordächer.

4. NIEDERSCHLAGSWÄSSER

4.1 Im Zuge eines Neu- oder Zubaus müssen Niederschlagswässer von versiegelten Flächen (Dächer, Wege, Zufahrten, Terrassen, etc. - vgl. auch Begriff „unversiegelte Fläche“ gemäß Punkt 2.1) und auch unversiegelte Stellflächen auf Eigengrund, zur Versickerung gebracht und dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Dafür ist die Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes, das den Einreichunterlagen beizulegen ist, erforderlich.

4.2 Die öffentlichen Mulden dürfen durch Zufahrten nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß überbaut werden. Unbedingt erforderlich ist eine Ein- und Ausfahrt pro Grundstück je Straßenzug. Bei Überbauungen einer Mulde länger als 6 m sind auf der gesamten überbauten Länge leistungsfähige Filterrigole mit technischem Filter gemäß ÖNORM B 2506-3 ersatzweise an der Grundgrenze zur Aufnahme der öffentlichen Verkehrswässer auszuführen.

5. REGELUNG DER ANZAHL UND BREITE DER EIN- UND AUSFAHRTEN

5.1 Die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrt darf pro Bauplatz und Straßenzug, gemessen an der Straßenfluchtlinie, eine Breite von höchstens 11,0m betragen.

6. STRASSESEITIGE EINFRIEDUNGEN

6.1 Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

7. MINDESTBAUPLATZGRÖSSE VON BAUPLÄTZEN

7.1 Das Flächenausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen darf im Bereich der „Bauland – Betriebsgebiets (BB)“ nördlich der „Betriebsstraße II“ 2.000m² nicht unterschreiten.