

Rot-Schwarzdarstellung der Bebauungsvorschriften (die Änderungen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Wortlaut der Verordnung sind in Rot dargestellt.)

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund der §§ 33 und 34 des NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 werden die Festlegungen auf dem Mappenblatt Nr. 2 des Bebauungsplans abgeändert und das Mappenblatt neu dargestellt. Weiters wird der Wortlaut der Verordnung wie folgt abgeändert. Im § 9 wird folgender Absatz eingefügt:

„(5) Im vorderen Bauwuch an der Bäckergasse innerhalb der als „Bauland-Sondergebiet – Konferenz- und Technologiezentrum“ gewidmeten Fläche sind Nebengebäude verboten.“

Die kenntlich gemachte Wohndichte als Zusatzbestimmung der Wohnbaulandwidmungsarten wird gestrichen und es werden neben dem Mappenblatt Nr. 2 alle übrigen Mappenblätter (Mbl. 1 sowie 3 bis 15) neu dargestellt.

§ 2

Die abgeänderten **und neu dargestellten** Festlegungen des Bebauungsplans sind dieser Verordnung und der von Dipl.-Ing. Thomas Knoll, Ingenieurkonsulent für Landschaftsplanung) unter Zahl: **13-05 / BPL-Ä / 15** verfassten mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung, **bestehend aus 15 Mappenblättern**, zu entnehmen.

§ 3

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, und die Bebauungsvorschriften gemäß den §§ 4 bis 14 liegen im Marktgemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

I. ABSCHNITT

Bebauungsvorschriften für das Bauland

§ 4

Mindestmaße von Bauplätzen

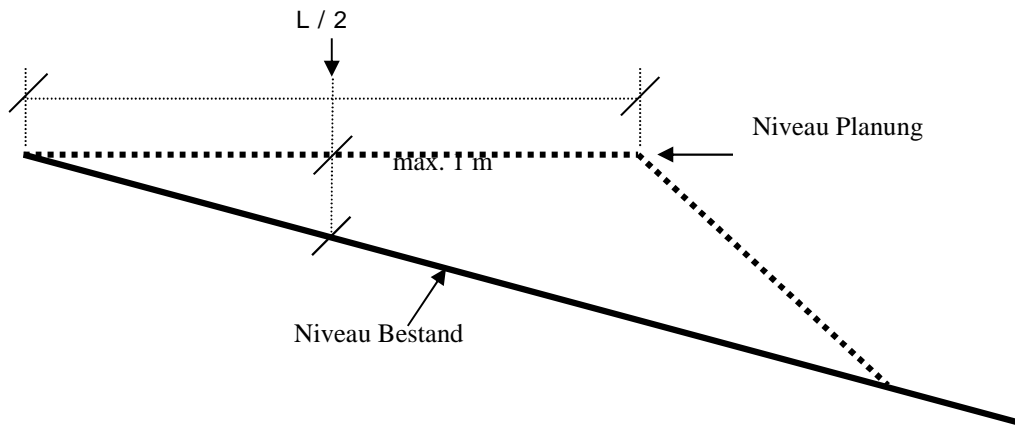
- (1) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze im Bauland-Wohngebiet darf bei **offener oder gekuppelter** Bauungsweise **800 m²** nicht unterschreiten.
- (2) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze im Bauland-Wohngebiet oder Bauland-Kerngebiet darf bei **geschlossenener** Bauungsweise **500 m²** nicht unterschreiten.
- (3) Im Bauland-Betriebsgebiet hat die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze 1.200 m² zu betragen.
- (4) Die Mindestbreite neu zu schaffender Bauplätze muss bei offener oder gekuppelter Bauungsweise und den Bauklassen I und II mindestens 18 m an der Straßenfluchtlinie, bei Fahnen- und Servitutsbauplätzen an der vorderen Grundgrenze betragen.
- (5) Die Mindestdiefe neu zu schaffender Bauplätze muss bei offener oder gekuppelter Bauungsweise und den Bauklassen I und II mindestens 30 m an der Straßenfluchtlinie, bei Fahnen- und Servitutsbauplätzen an der vorderen Grundgrenze betragen.

§ 5

Gestaltung des Geländes

Anböschungen des Geländes sind bis zu einer mittleren Höhe von höchstens 1 m zulässig.

Abbildung:



§ 6

Bauplatzausnutzung

- (1) Wenn im Bauland für die betreffende Baulandfläche keine Bebauungsdichte aufscheint („x“), so ist die maximal bebaubare Fläche pro Parzelle aus nachfolgendem Diagramm und der Tabelle für die jeweilige Parzellengröße zu entnehmen (vgl. Anhang).
- (2) Zwischenwerte sind bei einer Bauplatzgröße zwischen 400 m² und 600 m² nach folgender Formel zu rechnen:

$$y = -((x - 500) / 44,7)^2 + x / 5 + 25$$

- (3) Zwischenwerte sind ab einer Parzellengröße von 600 m² nach folgender Formel zu ermitteln:

$$y = x / 10 + 80$$

Parameter:

y = bebaubare Fläche in m²

x = Bauplatz in m²

§ 7

Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen

Der Abbruch von Gebäuden ist verboten.

§ 8

Bebauungsbestimmungen für erhaltungswürdige Altortgebiete

Neu- und Zubauten von Gebäuden sind in Umfang und Baumassengestaltung den **baulichen Strukturen der Umgebung** des Altortgebietes anzupassen. Zu berücksichtigen sind: Grundrissfläche, Gebäudehöhe, Gestaltung der Dachform, Anordnung der Gebäude.

§ 9

Anordnung und Gestaltung von Nebengebäuden

- (1) Auf einem Bauplatz im Bauland-**Wohngebiet** dürfen höchstens zwei Nebengebäude errichtet werden.
- (2) Im Bauland-**Wohngebiet** darf die Grundrissfläche der Nebengebäude insgesamt 100 m² nicht übersteigen.
- (3) Im **hinteren bzw. inneren Bauwuch** darf die Grundrissfläche der Nebengebäude im **Bauland-Wohngebiet insgesamt 30 m²** nicht überschreiten.
- (4) Für die Anordnung und Gestaltung von **Garagen im Bauland-Wohngebiet** gelten zusätzlich folgende Regelungen:
 1. Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden oder von Wohneinheiten gilt folgende Bestimmung: Pro Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück **2 Stellplätze** herzustellen.

2. Die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwuch ist erlaubt.
 3. Die Errichtung von Kleingaragen bei offener oder gekuppelter Bebauungsweise ist derart vorzunehmen, dass vor oder neben der Kleingarage ein straßenseitig nicht eingezäunter Vorplatz auf Eigengrund bestehen bleibt
 4. Die straßenseitige Front einer Kleingarage darf eine Breite von 6 m nicht überschreiten.
 5. Die Gesamtlänge der Garage darf, wenn sie im seitlichen Bauwuch errichtet wird, eine Gesamtlänge von 9 m nicht überschreiten.
- (5) Im vorderen Bauwuch an der Bäckergasse innerhalb der als „Bauland-Sondergebiet – Konferenz- und Technologiezentrum“ gewidmeten Fläche sind Nebengebäude verboten.

§ 10

Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind **optisch durchlässig** zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

§ 11

Verbot von transportablen Anlagen

Nicht ortsfeste Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, dürfen im Bauland nicht abgestellt werden.

§ 12

Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

- (1) Die Anbringung von Werbeanlagen und Beschriftungen ist auf Brandwänden und Einfriedungen außer in Bauland-Betriebsgebieten verboten.
- (2) Je Gebäudewand ist nur eine geschlossene Werbefläche zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind in Schutzzonen verboten.

§ 13

Ausgestaltung von Freiflächen

- (4) Für die Ausgestaltung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen gilt (eindeutige Zuweisung der Funktionstypen in der Plandarstellung und in den Einzelbegründungen zur Plandarstellung):
 1. **Funktionstyp a (Erhaltung der gewässerbegleitenden Grünstrukturen):**
Alle Maßnahmen, welche die Funktionsfähigkeit von gewässerbegleitenden Freiflächen beeinträchtigen, sind unzulässig. Der erhaltenswerte Gehölzbestand ist zu schonen und weitestgehend zu erhalten.
 2. **Funktionstyp b (Sicherung eines harmonischen Übergangs zum angrenzenden Grünland):**
Der erhaltenswerte Baumbestand ist zu schonen und weitestgehend zu erhalten. Auf als Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Sondergebiet gewidmeten Flächen sind die Freiflächen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
 3. **Funktionstyp c (Sicherung eines harmonischen Übergangs zur umgebenden baulichen Struktur):**
Der erhaltenswerte Baumbestand ist zu schonen und weitestgehend zu erhalten. Auf als Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Sondergebiet gewidmeten Flächen sind die Freiflächen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
 4. **Funktionstyp d (Sicherung von straßenraumbildprägenden Grünflächen und Freiräumen):**
Alle Maßnahmen, welche die Blickbeziehung auf die umgebende Bausubstanz beeinträchtigen, sind unzulässig.
 5. **Funktionstyp e (Sicherung von Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer im Straßenraum):**

Alle Maßnahmen, welche die Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer auf der Fahrbahn (Kfz-Verkehr, Radverkehr) im Kurvenbereich beeinträchtigen, sind unzulässig. Die Wuchshöhe der Pflanzen ist auf ein Niveau zu halten, dass die Sichtbeziehungen im Kurvenbereich nicht behindert werden.

- (2) In jenen Freiflächen, die als Hausgärten genutzt werden, sind alle Maßnahmen einer zeitgemäßen Gartengestaltung und -nutzung zulässig.

II. ABSCHNITT

Bebauungsvorschriften für das Grünland

§ 14

Bebauungsvorschriften für Gebäude im Grünland

- (1) Bei Zu- oder Umbauten von **erhaltenswerten Gebäuden im Grünland** gemäß § 19 Abs. 5 NÖ ROG 1976 darf die Bauklasse I nicht überschritten werden.
- (2) Für **zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gehörende Wohngebäude** gemäß § 19 Abs. 2 Zif. 1a NÖ ROG 1976, LGBI 8000-13, gilt Abs. 1 sinngemäß.
- (3) Die Bestimmungen der §§ 5 und 10 gelten sinngemäß auch für die in Abs. 1 und 2 genannten Gebäude im Grünland und deren Einfriedungen.

§ 15

Schlussbestimmungen

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden, **jedoch frühestens mit Rechtskraft des Örtlichen Raumordnungsprogramms 2012-01**, Tag in Kraft.