

MARKTGEMEINDE WIENER NEUDORF

2351 Wiener Neudorf, Europaplatz 2
Tel.Nr.: 02236/62501 DW 131-138, Fax: DW 200
Email: Gemeinde@Wiener-Neudorf.gv.at

Bezirk Mödling
Land Niederösterreich



Parteienverkehr: Mo, Di, Do 7.30-13.00 Uhr, Mi 7.00-18.00 Uhr

Zl.: 610/2023-2-BP

Wiener Neudorf, 13.01.2025

Betrifft: Bebauungsplan
Änderung 2023-2

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wiener Neudorf hat in seiner Sitzung am 30.09.2024, TOP B01b), folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1

Aufgrund der Bestimmungen des § 34, Abs. 1 und Abs. 2 des NÖ - Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird der bestehende Bebauungsplan der Marktgemeinde Wiener Neudorf hinsichtlich der Plandarstellung und hinsichtlich der Bebauungsvorschriften durch den vorliegenden neuen Bebauungsplan (Plandarstellung als digitale Neudarstellung samt Bebauungsvorschriften) ersetzt.

§ 2

Geltungsbereich:

Laut eingetragener Abgrenzung des Bauungsplanes auf den Planblättern 8/1, 8/3, 16/1, 15/4, 16/1 (inkl. Teilbereich der Blätter 7/4, 8/3 u. 15/2), 16/3, 16/4, 23/1, 23/2, 23/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 23/3), 24/1, 24/2, 24/3, 24/4 (inkl. Teilbereich des Blattes 17/3), 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 32/1, 32/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 25/1), 32/3 u. 39/2 (inkl. Teilbereich des Blattes 39/1) im Maßstab 1:1000 inkl. Legendenblatt.

§ 3

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

**für das Bauland – Kern- und Wohngebiet bzw. mit dem Zusatz maximal 2 od. 3
Wohneinheiten bzw. Bauland – Kerngebiet ohne Wohnnutzung,
Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtung ohne Wohnnutzung und
Bauland – Kerngebiet - Handelseinrichtungen**

I.) GRUNDSTÜCKSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

- 1.1 Die Mindestgröße von neugeformten Bauplätzen hat 700 m² zu betragen.
- 1.2 Weiters sind Grundstücksteilungen von der Bauplatzmindestgröße ausgenommen, die für die Errichtung von Bauten für die technische Infrastruktur notwendig sind (z.B.: Transformatoren, etc.)

- 1.3 Fahnen- und Grundstücke mit Fahr- u. Leitungsrecht:
- Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die Mindestbauplatzgröße von 700m² einzuberechnen. Als Fahnen gelten Grundstücksteile, die zur Aufschließung des Grundstückes notwendig und nicht breiter als 8 m sind.
 - Bei Grundstücken, auf denen ein Fahr- u. Leitungsrecht für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, gilt das Mindestmaß von 700m² für die Grundstücksfläche ohne der Fläche des Fahr- u. Leitungsrechtes.

II.) GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN

- 2.1 Ist im Planteil des Bebauungsplanes bei den Bebauungsbestimmungen als Gebäudehöhe 6 m angegeben, dann gelten diese als höchster Punkt des Gebäudes über die nicht hinausgebaut werden darf. Somit dürfen maximal 2 oberirdische Geschoße errichtet werden.
- 2.2 In der Widmung Bauland – Kerngebiet – Handelseinrichtungen mit oder ohne Wohnnutzung dürfen im Erdgeschoß des Hauptgebäudes keine Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge angeordnet werden. Wird eine Tiefgarage errichtet, so darf das Einfahrtstor und die Rampe in das Tiefgeschoß erst in einem Abstand von 5 m von der vorderen Baufluchtlinie erfolgen.

2.3 **Flachdächer (Dachneigung bis 15 Grad)**

Wenn bei Zu-, Um- und Neubauten für Grundstücke ab einer Bebauungsdichte von größer als 35% (ausgenommen: Umbauten ohne Vergrößerung der bebauten Fläche bzw. versiegelten Fläche, Einfriedungen, thermische Sanierung) die zusammenhängende Dachfläche (inkl. ev. Vorhandenem Bestand) und/oder größer als 200m² ist, gilt die Verpflichtung zur Begrünung der neuen Dachfläche im Ausmaß von 75% entsprechend dem Standard der ÖNORM L1131 oder alternativ von Fassadenflächen (siehe Pkt. 2.4) im gleichen Ausmaß. Als Mindestanforderung für die Aufbauhöhe wird von 10 cm Begrünungsaufbau auf der gesamten zu begrünenden Dachfläche ausgegangen. Eine Verringerung der zu begrünenden Fläche um bis zu 25 % ist möglich, wenn die Höhe des Substrataufbaues entsprechend erhöht wird. Als Bemessungsgrundlage für das auszubringende Volumen gilt die zu begrünende Dachfläche multipliziert mit dem Faktor 10.

(Rechenbeispiel: Es werden für die Herstellung einer Dachterrasse nur 75% der Dachfläche begrünt.

erf. Gründachfläche 150m² = 100% à benötigtes Substratvolumen 1500 cm³

150 m² * 0,75 = 112,5 m²

1500 / 112,5 m² = 13,333 cm Mindestaufbauhöhe

Hinweis: beim Bau ist ein Verdichtungsfaktor von etwa 20 % zu berücksichtigen, die geforderte Mindestaufbauhöhe bezieht sich auf die Endhöhe nach der Herstellung und Verdichtung).

Die Errichtung einer Dachterrasse ist bis zu einer Größe von 25% der Gesamtdachfläche möglich.

Der funktionstüchtige Zustand der begrünenden Dachfläche ist durch regelmäßige Pflege zu erhalten.

Ob die Dachbegrünung nun großflächig als extensive, oder kleinflächig als Intensive Dachbegrünung ausgeführt wird, bleibt der/dem Grundstückseigentümer/in überlassen.

Wird die Dachbegrünung fachgerecht in Kombination mit einer PV-Anlage als Solargründach umgesetzt, müssen nur 75% der ursprünglich vorgeschriebenen Menge begrünt werden, ohne die oben genannte Aufbaustärke von 10 cm zu erhöhen.

- 2.4 Werden alternativ Fassaden begrünt, gilt die Verpflichtung zur Begrünung entsprechend dem Standard der ÖNORM L1136 von mindestens 50% der Fassadenflächen (excl. Fenster). Als

Mindestanforderung gilt die Begrünung mittels bodengebundener Systeme in Kombination mit selbstklimmenden Kletterpflanzen. Auf einen normgerechten Wurzelraum ist zu achten. Der/m Grundstückseigentümer/in bleibt selbst überlassen, ob andere Fassadenbegrünungssysteme (trog- oder wandgebunden, mit oder ohne Rankhilfe) eingesetzt werden, solange die zu begrünenden Fassadenfläche einen Deckungsgrad laut Norm aufweist. Der funktionstüchtige Zustand ist durch Anwuchspflege, sowie regelmäßige Pflege, entsprechend dem Pflegekonzept der ÖNORM L1136, aufrecht zu erhalten. Auf die gegenwärtig geltenden Brandschutzbestimmungen ist zu achten.

2.5 Begrünung von Tiefgaragen

Für die Begrünung von Tiefgaragen müssen mindestens 80 cm Substrat verwendet werden, damit auch Bäume wachsen können. Das Substrat ist in nährstoffreiches Ober- und strukturstabiles Untersubstrat zu trennen (siehe ÖNORM L1131). Die Obersubstratschicht darf max. 40 cm hoch sein. Das Filtervlies muss unter dem Untersubstrat und über der Dränageschicht verlegt werden, keinesfalls zwischen Ober- und Untersubstrat.

2.6 Nebengebäude

2.6.1 Bei der erstmaligen Bebauung eines Bauplatzes ist bei einer Errichtung einer Kleingarage ein Abstand von 6m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.

Ist auf einer Nachbarliegenschaft an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze eine Kleingarage errichtet, ist an diese anzubauen, wobei der Vor- oder Rücksprung höchstens 2 Meter von der vorderen Kante der bestehenden Garage zulässig ist.

Die Errichtung von Garagen für nicht motorisierte Fahrzeuge und Abfallsammelgebäude sind als Nebengebäude im vorderen Bauwuch zulässig. Carports sind bis zu einem Abstand von 1 m zur Straßenfluchtlinie erlaubt.

2.6.2 Nebengebäude mit einer Grundrissfläche und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B.: Carports), mit einer überbauten Fläche von zusammen bis zu 40 m² sind im seitlichen Bauwuch zulässig.

2.6.3 Nebengebäude mit einer Grundrissfläche und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B.: Carports), mit einer überbauten Fläche von zusammen bis zu 20 m² sind im hinteren Bauwuch zulässig.

III.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks dürfen nicht höher als 2 1,70 m errichtet werden. Mauern als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks (mit Ausnahme von maximal 50 cm hohen Sockelmauern), sind verboten. Die Verwendung von Gabionen als Einfriedung zum öffentlichem Gut sind untersagt. Die Verwendung von Sichtschutzstreifen oder andere gleichwertige künstliche Materialien (auch Netze, Schilfmatten, etc.) sind untersagt.

3.2 Die Zufahrt zu Kleingarage darf nicht eingefriedet werden, außer es wird ein Einfahrtstor errichtet, welches sich über Fernbedienung öffnen lässt. Das gleiche gilt sinngemäß, wenn ein Stellplatz errichtet wird.

IV. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

(siehe ANHANG 3 – Übersichtsplan der Entwässerungsgebiete vom 15. 02. 2023, der Bestandteil der Verordnung ist)

4.1 In den im Anhang 3 dargestellten Entwässerungsgebieten 1 bis 3 sind die Oberflächenwässer zu versickern. In den Gebieten 1 und 2 kann dann, wenn die Untergrundeigenschaften oder die Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nicht

zulassen, eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Ausmaß der wasserrechtlich genehmigten Mengen zugelassen werden.

In den Gebieten 4 und 5 ist eine Versickerung in den Untergrund nicht zulässig.

- 4.2 Um ein ausreichendes Ausmaß an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern (Oberflächenwässern) auf Eigengrund in den im Anhang 3 dargestellten Entwässerungsgebieten 1 bis 3 zu sichern, ist bei Zu-, Um- und Neubauten (ausgenommen: Umbauten ohne Vergrößerung der bebauten Fläche bzw. versiegelten Fläche, Einfriedungen, thermische Sanierung) eine **15 %ige Fläche** auf der Parzelle bzw. auf der als Bauland gewidmeten Fläche eines Grundstückes von Versiegelung freizuhalten.

Ist im Planteil des Bebauungsplanes eine Freifläche festgelegt, dann ist diese auf das 15%-ige Ausmaß anzurechnen. Dies gilt ebenso auf ein in Pkt. 2.3 errichtetes begrüntes Flachdach.

Die freizuhaltende Fläche ist am Grundstück in Form einer Wiese und/oder mit Bäumen und/oder Sträuchern mit standortgeeigneten Gehölzen (u.a. auch Obstbäume) bereits vorhanden oder kann frei wählbar am Grundstück ausgestaltet werden.

Eine Versiegelung dieser Fläche ist unzulässig.

Als Versiegelung gelten alle Flächen, die eine Wasseraufnahme des Bodens verschlechtern bzw. verhindern (dies sind z.B.: Haupt- u. Nebengebäude, bauliche Anlagen, Flächen mit einer wasserundurchlässigen Schicht, sonstige befestigte Bereiche, wie Asphalt, Bitumenflächen, Betonplatten und sonstige Plattenbelege, sowie Pools und Schwimmteiche, die nicht § 17, Pkt. 2 der NÖ-BO 2014 i.d.g.F. entsprechen, etc.).

Diese ist im Einreichplan einzutragen.

V. SONSTIGES

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1 und Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)

- 5.1 Bei der Errichtung von neuen Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen. Dies gilt für jene Bereiche, die im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1), der Bestandteil der Verordnung ist, entsprechend gekennzeichnet sind. Für den mehrgeschossigen Wohnbau werden 1,5 PKW-Stellplätze pro neuer Wohneinheit festgelegt. Dies gilt für jene Bereiche, die im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/1), der Bestandteil der Verordnung ist, entsprechend gekennzeichnet sind. Diese Festlegung (der 1,5 Stellplätze) kann unterschritten werden (auf max. einen Stellplatz), wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt, das entsprechend verbindlich umgesetzt wird, diese Wohneinheiten nicht im Eigentum vergeben werden, keine exklusive Parkplatznutzung gegeben ist und die Wohnnutzfläche pro Wohneinheit im Mittelwert 55 m² nicht übersteigt. Die reduzierte Pkw-Stellplatzregelung kann nur zur Anwendung kommen, wenn folgende Anzahl von Fahrrad-Stellplätzen errichtet werden:
- 2 Stellplätze pro Wohneinheit und 1 Stellplatz pro 5 Arbeitsplätze
- 5.2 Die Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge wird für Gebäude, die als Motels, Hotels, Pensionen und sonstige Beherbergungsbetriebe verwendet werden, mit einem Stellplatz je Bett festgelegt.
- 5.3 Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 31, Abs 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.
- 5.4 Die Anordnung und Gestaltung von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht:

Die im Planteil (Bebauungsplan) als schraffierte Fläche gekennzeichnet ist kann mit einem Vordach im vorderen Bauwich in einer Höhe von 12 bis 14,5 m und einer Breite von 4 m überbaut werden.

- 5.5 Die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen soll bei der Neuherstellung von mehr als 9 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 9 KFZ-Stellplätze umfasst, gelten, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.
Ab jedem 3. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.
Die Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitzufuhr gewährleistet ist, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.
- 5.6 Werbeanlagen (ausgenommen Standortkennzeichnungen) sind im Bauland-Wohn- bzw. Bauland-Kerngebiet und den dazugehörigen privaten Verkehrsflächen verboten.

§ 4

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das gesamte Bauland – Betriebsgebiet

I.) GRUNDSTÜCKSBEZOGENE VORSCHRIFTEN (siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist)

- 1.1 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 1.000 m² nicht unterschreiten.
- 1.2 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 1.500 m² nicht unterschreiten.
- 1.3 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 2.000 m² nicht unterschreiten.
- 1.4 Die Mindestgröße neuzuschaffender Bauplätze im Bauland – Betriebsgebiet, wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/3), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf 3.000 m² nicht unterschreiten.

II.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

- 2.1 Einfriedungen zum öffentlichen Gut dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden.
- 2.2 Die Einfriedung je Bauplatz entlang des Eumigweges ist in einer Breite von höchstens 4 Metern zu errichten, um die Einfahrt zu sichern.

III.) SONSTIGES (siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)

- 3.1 Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 31, Abs 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.

- 3.2 Die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen soll bei der Neuherstellung von mehr als 9 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 9 KFZ-Stellplätze umfasst, gelten, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.

Ab jedem 3. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.

Die Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitzufuhr gewährleistet ist, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

- 3.3 Hinsichtlich der gebäudebezogenen Vorschriften (Flachdächer, alternativ Begrünung von Fassaden u. Begrünung von Tiefgaragen) gelten ebenfalls die Vorschriften laut § 3, Pkt. II, 2.3, 2.4 u. 2.5.
- 3.4 Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung gelten ebenfalls die Vorschriften laut § 3, Pkt. IV, 4.1 u. 4.2.

§ 5

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Bauland - Sondergebiet

I.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

Einfriedungen zum öffentlichen Gut dürfen nicht höher als 2 m errichtet werden.

II.) SONSTIGES

(siehe beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist)

- 2.1 Über die in den oben genannten Baulandbereichen festgelegten Baufluchtlinien nach § 31, Abs 5 des NÖ-ROG 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wie im beiliegenden Plan (Plannr.: VO/2), der Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet, darf nicht hinausgebaut werden.
- 2.2 Die Verpflichtung zur Begrünung von Abstellanlagen soll bei der Neuherstellung von mehr als 9 KFZ-Stellplätzen oder bei einer zahlen- oder flächenmäßigen Vergrößerung der Abstellanlage, sodass diese in Summe mehr als 9 KFZ-Stellplätze umfasst, gelten, wobei die Begrünung im Falle der Vergrößerung nur für die hinzukommenden KFZ-Stellplätze bzw. Flächen vorzunehmen ist.
- Ab jedem 3. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen und so anzuordnen, dass eine Beschattung der KFZ-Stellplätze erreicht werden kann.
- Die Bäume sind so zu pflanzen, dass eine ausreichende Feuchtigkeitzufuhr gewährleistet ist, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.
- 2.3 Hinsichtlich der gebäudebezogenen Vorschriften (Flachdächer, alternativ Begrünung von Fassaden u. Begrünung von Tiefgaragen) gelten ebenfalls die Vorschriften laut § 3, Pkt. II, 2.3, 2.4 u. 2.5.
- 2.4 Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung gelten ebenfalls die Vorschriften laut § 3, Pkt. IV, 4.1 u. 4.2.

§ 6

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Bauland - Industriegebiet

I.) SONSTIGES

Bei neu errichteten Fassaden im Industriegebiet, die größer als 300 m² (excl. Fenster) sind, gilt, dass 20% der oberirdischen Gebäudeoberfläche (Gebäudeumfang x Gebäudehöhe + Gebäudegrundfläche) begrünt werden muss, als Dachbegrünung oder alternativ als Fassadenbegrünung. Alternativ kann auch ein gleichwertiges Grünraumkonzept vorgelegt werden.

Der funktionstüchtige Zustand ist durch Anwuchspflege, sowie regelmäßige Pflege, entsprechend dem Pflegekonzept der ÖNORM L1136, aufrecht zu erhalten. Auf die gegenwärtig geltenden Brandschutzbestimmungen ist zu achten.

§ 7

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für das Altortgebiet

I.) GELTUNGSBEREICH UND ZIELSETZUNG

Der im Bebauungsplan als Altort festgelegte Bereich hat ein historisch gewachsenes Erscheinungsbild, das durch charakteristische Gebäude und Gebäudestellungen geprägt wird (siehe **ANHANG 1 – ALTORTGEBIET Prägende Strukturen der Bestandsgebäude, der Bestandteil dieser Verordnung ist**). Dieses Ensemble ist in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Neu-, Zu- und Umbauten sind die Bauwerke an die prägenden Strukturen der benachbarten Bestandsgebäude anzupassen.

II.) PRÄGENDE STRUKTUREN DER BESTANDSGEBÄUDE (vgl. ANHANG 1)

2.1 **Objekte unter Denkmalschutz**

Für diese Objekte wurde das öffentliche Interesse an der Erhaltung, aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung, vom Bundesdenkmalamt per Bescheid bzw. Verordnung festgehalten.

2.2 **Schutzwürdige Objekte**

Diese Objekte besitzen grundsätzlich baugeschichtliche oder künstlerische Bedeutung und werden daher aufgrund ihrer Substanz und/oder Erscheinungsform als schützenswert eingestuft.

2.3 **Bedeutsame Objekte**

Hierbei handelt es sich um Objekte, die im Ortsbild auf Grund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie oder der Situierung, Proportion und Kubatur in den öffentlichen Raum harmonisch eingebunden sind. Sie weisen für sich geringeren individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert auf oder wurden in ihrer äußeren Erscheinung bereits deutlich überformt, sind aber zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes bzw. Ensembles von wesentlicher Bedeutung.

2.4 **Sonstige Objekte (Bestandsobjekte, die das Altortgebiet mitbegrenzen)**

Die Pufferzone umfasst sensible Übergangs- bzw. Pufferbereiche im unmittelbaren Umfeld geschützter oder schützenswerter Objekte sowie Ensembles. Es handelt sich um Objekte, die keinen individuellen baugeschichtlichen oder künstlerischen Wert aufweisen bzw. um unbebaute Grundstücke.

III.) GEBÄUDEBEZOGENE VORSCHRIFTEN

3.1 **Anordnung von Gebäuden und Gebäudehöhe**

Werden auf einem Bauplatz mehrere Gebäude bzw. neue Zubauten errichtet, dann darf das hintere Gebäude bzw. der neue Gebäudeteil die festgelegte Gebäudehöhe nur so weit ausnutzen, dass es zu keiner Übertagung des straßenseitigen Gebäudes kommt.

3.2 Dächer, Energiegewinnungsanlagen, Nebengebäude, Gestaltung des Erdgeschoßes, Werbung

- 3.2.1 Jedes Hauptgebäude, das vom öffentlichen Raum (öffentliche Verkehrsfläche, Parkanlage) aus einsehbar ist, hat in diesem Bereich ein Steildach mit einer Dachneigung von mehr als 30° auszuführen. Bei einer Giebelstellung zum öffentlichen Raum ist zusätzlich auf eine symmetrische Ausgestaltung des Daches zu achten.
- 3.2.2 Straßenseitige Dachausklappungen (Gaupen) und Einschnitte (Dachterrassen) sind in einer Länge von 2 bis 3 m zulässig, wenn die Traufe durchgängig erhalten bleibt und das Gesamtbild des Gebäudes, die Dachform, noch die Dachlandschaft negativ beeinflusst wird.
- 3.2.3 Flächige Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zu öffentlichen, im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen, Verkehrsflächen hin in die Dachhaut einzubauen oder parallel zur Dachhaut mit einem Abstand von nicht größer als 15 cm auszuführen, sodass diese parallel zur Dachneigung montiert werden. Aufgeständerte Konstruktionen auf Dächern sind nur in, von öffentlichen im erhaltungswürdigen Altortgebiet gelegenen unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen nicht einsehbaren Bereichen zulässig. Dies gilt auch sinngemäß für Garagen und Nebengebäude.
- 3.2.4 Wärmepumpen, Klimaanlage, sonstige Photovoltaikanlagen, die nicht auf Dächern errichtet sind, Satelliten- und Windkraftanlagen dürfen vom öffentlichen Raum nicht sichtbar sein. Daraus ergibt sich, dass diese Anlagen auch im vorderen Bauwich nicht zulässig sind. Wenn eine Wärmepumpe aus energietechnischen Gründen an einem anderen Standort als dem Vorgarten nicht möglich ist, dann ist diese so auszuführen, dass diese im Bereich von baulichen Anlagen (Carports, Müllsammelstellen, etc.) situiert oder mit immergrüner Bepflanzung eingefasst wird.
- 3.2.5 Bei jedem Hauptgebäude, das vom öffentlichen Raum (öffentliche Verkehrsfläche, Parkanlage) aus einsehbar ist, sind im Erdgeschoß, entsprechend den Gebäudeproportionen, sowie der Nutzung (z.B. Geschäft od. Lokal) Türen und Fenster anzuordnen. Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge dürfen **nicht** im Erdgeschoß des Hauptgebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche hin angeordnet werden. Wird eine Tiefgarage errichtet, so darf das Einfahrtstor und die Rampe in das Tiefgeschoß erst in einem Abstand von 5 m von der vorderen Baufluchtlinie erfolgen.
- 3.2.6 Die Verwendung von Werbeflächen am Gebäude bzw. auch von Brandwänden ist für den Betrieb, der auf dem Grundstück sein Geschäft betreibt, möglich. Das Anbringen von betriebsfremden Werbeflächen an Gebäuden od. Einfriedungen ist untersagt.

IV.) EINFRIEDUNGSBEZOGENE VORSCHRIFTEN

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks dürfen nicht höher als 1,70 m inkl. maximal 50 cm hohen Sockelmauern errichtet werden.

Plakatwände als Einfriedungen sind verboten.

Bestehende historische Mauern als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Parks, die im Anhang angeführt sind, sind in der strukturierten, gestalteten Gliederung zu erhalten und können gegebenenfalls ergänzt werden.

Weiters sind Mauern in der geschlossenen Bauweise zur Erreichung des geschlossenen Charakters in einer maximalen Höhe von 2,50 m zum öffentlichen Gut möglich.

Die Verwendung von Gabionen als Einfriedung zum öffentlichem Gut sind untersagt.

Die Verwendung von Sichtschutzstreifen oder andere gleichwertige künstliche Materialien (auch Netze, Schilfmatten, etc.) sind untersagt. Die Einfriedung muss 50 % horizontal offen gestaltet werden.

§ 8

FREIFLÄCHEN

- F1** - Parkähnliche Ausgestaltung,
- durchgehender Erdwall bis zu einer Höhe von 3 m und
- Pflanzung von Bäumen mit einer Höhe von 7 – 8 m.
- F2** Die Freifläche ist gärtnerisch auszugestalten, der bestehende Baum- bzw. Buschbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F3** Die Freifläche ist mit heimischen Bäumen zu bepflanzen und dabei ist auf die Versickerung von Niederschlagswässern Rücksicht zu nehmen.
- F4** Die Freifläche (im Bereich der Palmersstraße) mit der Breite von 2,5 m ist mit Linden, Eichen und Spitzahorn als Allee zu bepflanzen und zu pflegen.
- F5** Die Freifläche in der Tiefe von 10 m soll als Platz um das Denkmal parkähnliche ausgestaltet werden.
- Das im Bebauungsplan festgelegte Einfriedungsgebot auf der Parzelle 432/323 ist als 2 m hohe Ziegelmauer auszuführen und mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Der gesamte Platzbereich, der sich auf der Parzelle 432/323 befindet, ist vom Eigentümer zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F6** Die Freifläche mit der Breite von 10 m ist mit Linden, Eichen und Spitzahorn zu bepflanzen und parkähnlich auszugestalten und zu pflegen.
- F7** Die Freifläche ist mit Linden, Eichen und Spitzahorn zu bepflanzen und parkähnlich auszugestalten und zu pflegen.
- F8** Die Freifläche ist gärtnerisch auszugestalten, der bestehende Baum- bzw. Buschbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F9** Die Freifläche ist als Parkfläche zu erhalten. Der bestehende Baumbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F10** Die Freifläche ist als Parkfläche zu gestalten. Der bestehende Baumbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- F11** Die Freifläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- F12** Die Freifläche mit der Breite von 10 m ist mit Linden, Eichen und Spitzahorn alleearartig zu bepflanzen und parkähnlich auszugestalten und zu pflegen.
- F13** Im Bereich der Freifläche F13 ist die Schutzpflanzung als Ersatz für die Windschutzgürtel laut dem Bescheid der Forstbehörde im Flächenverhältnis 1:3 beginnend vom Westen aufzuforsten. Der Baumbestand ist entsprechend zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.

§ 9

Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 10

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung, mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, in Kraft.



Der Bürgermeister:

(Herbert Janschka)

Kundgemacht an der Amtstafel
angeschlagen am: 13.01.2025
abgenommen am: 28.01.2025