MARKTGEMEINDE LEOBENDORF
BEBAUUNGSPLAN
(2. Änderung)
Entwurf

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Leobendorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom ....., Top ....., folgende

V E R O R D N U N G

I. Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Leobendorf, KG Oberrohrbach, KG Unterrohrbach, KG Tresdorf (2. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Bebauungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Signaturen und Umrandungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsbestimmungen bzw. Kenntlichmachungen treten. Gleichzeitig wird der Verordnungstext zum Bebauungsplan geändert.

II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in Punkt I. angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G24132/B2 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

III. Änderung Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Leobendorf werden entsprechend folgender roter Textänderungen abgeändert:

§ 3 Harmonische Gestaltung von Bauwerken

Für den Teilbereich „Hauptstraße“ gelten nachstehende spezielle Bestimmungen (Bezugsbereich siehe Anhang):

(1) Neu- und Zubauten von Gebäuden sind so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich stehen. Dabei ist insbesondere auf folgende Kriterien Bedacht zu nehmen:

- Struktur
- Baukörperausformung
- Dachgestaltung
- Fassadengestaltung

- Material- und Farbgestaltung.

(2) Als Dachform für die straßenseitig zugewandten Hauptgebäude ist lediglich ein Satteldach zulässig. Die Ausrichtung des Hauptgebäudes hat traufseitig zu erfolgen. Für Nebengebäude die im Anschluss an das Hauptgebäude errichtet werden, sind auch andere Dachformen zulässig.

(3) Die Dachneigung hat zwischen 37° und 42° zu betragen, kann aber entsprechend dem Altbestand auch steiler ausgeführt werden, falls der freie Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster bestehender oder zulässiger Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

(4) Antennenanlagen (Satellitenanlagen) sind so anzuordnen, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Die sichtbare Anordnung alternativer Energieträger (Sonnenkollektoren, Solaranlagen u. dgl.) hat gestalterischen Aspekten zu unterliegen.

(5) Bei der Bebauungsweise „g“ und der Bebauungsweise „o,k“ beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude 9,0 m (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß §53 Abs. (5) NÖ Bauordnung). Eine Skizze samt Erläuterung ist dem Verordnungsanhang zu entnehmen.

(6) Die straßenseitige Fassadengestaltung hat in der Farbe Weiß oder in Pastellfarben zu erfolgen. Für Bauführungen im Anschluss an die straßenseitig zugewandten Bereiche ist die Gestaltung der Fassade nicht eingeschränkt. Im straßenseitig zugewandten Bereich sind Fassaden als Putzfassaden auszuführen. Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

Für Gebäude in der Widmungsart Grünland Kellergassen (Gke) gelten nachstehende spezielle Bestimmungen:

(7) Bei Wiederinstandsetzung ist auf die Bausubstanz zu achten. Die vorhandenen Details sind in der ursprünglichen Form wieder herzustellen. Besonders auf die Gestaltungscharakteristik der Kriterien Struktur, Baukörperausformung, Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Material- und Farbgestaltung ist zu Bedacht zu nehmen.

(8) Bebauungshöhen bzw. höchstzulässige Gebäudehöhen (§ 53 NÖ BO 2014 i.d.g.F.) sind dem Bebauungsplan zu entnehmen und dem Bestand im Umgebungsbereich anzupassen. Ausgenommen sind Bestandsgebäude, die bereits eine höhere Bebauungshöhe aufweisen.

(9) Die Dachform und Dachneigung hat sich am historischen Bestand des Umgebungsbereiches zu orientieren.

(10) Die Fassadengestaltung hat als Putzfassade in der Farbe Weiß oder in Pastellfarben zu erfolgen. Ausgenommen hiervon sind Giebelverbretterungen.

Anmerkung: Bei Neubauten, Zubauten und Abänderungen von Presshäusern ist auf die dem Anhang beigefügten Hinweise in Form von Bebauungsrichtlinien zu achten.

§ 4 Anordnung und Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

(1) Das dauerhafte Aufstellen von Containern im Bauland Betriebsgebiet (BB) und Bauland Industriegebiet (BI) mit einem Gesamtvolumen von mehr als 260 m³ pro Bauplatz ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

Für die Teilbereiche „Erholungsgebiet I“, „Kirchbigeln“ und „Kohlstatt“ gelten nachstehende spezielle Bestimmungen (Bezugsbereich siehe Anhang):

~~(1)~~ (2) Wird ein Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut und mit diesem statisch nicht verbunden, so ist die Herstellung einer Verbindungstüre zwischen den beiden Gebäuden zulässig. Dies ersetzt jedoch nicht einen selbstständigen Eingang ins Nebengebäude. Nebengebäude, die direkt an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen statisch konstruktiv eigenständig errichtet werden ~~mit einer eigenen Umfassungsmauer an das Hauptgebäude angebaut werden~~.

~~(2)~~ (3) Bei Errichtung eines eingeschoßigen Nebengebäudes außerhalb des Bauwichs darf kein Punkt des Bauwerks höher als 4,5 m über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegen.

~~(3)~~ (4) Der Haupteingang (jener Zutritt über den üblicherweise das Hauptgebäude betreten wird) in das Hauptgebäude über ein Nebengebäude ist nicht zulässig. Der Haupteingang hat direkt ins Freie zu führen.

§ 5 Bebauungshöhen bzw. höchstzulässige Gebäudehöhen

(1) Bebauungshöhen in Form von Bauklassen bzw. höchstzulässigen Gebäudehöhen sind den Plandarstellungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

(2) In den Widmungsarten Bauland Betriebsgebiet (BB) und Bauland Industriegebiet (BI) ist eine Unterschreitung der festgelegten Bauklassen gemäß § 53a Abs. 7 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F. nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind eingeschoßige Container bis zu einem maximalen Gesamtvolumen von 260 m³ pro Bauplatz.

§ 6 Mindestmaße von Bauplätzen

(1) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Agrargebiet 1.000 m² nicht unterschreiten.

(2) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet 500 m² nicht unterschreiten.

(3) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Kerngebiet 400 m² nicht unterschreiten.

(4) Ausgenommen von den Bestimmungen (1) bis (3) sind Grundstücksvereinigungen und Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden, sowie Realteilungen im Zuge von Verlassenschaften (Miteigentümerschaft). Voraussetzung ist, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur zu erwarten sind.

Für den Teilbereich „Hauptstraße“ gilt nachstehende spezielle Bestimmung (Bezugsbereich siehe Anhang):

(5) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf in allen Baulandwidmungsarten eine Mindestgröße von 400 m² nicht unterschreiten.

Für die Teilbereiche „Erholungsgebiet I“, „Kirchbigeln“ und „Kohlstatt“ gelten nachstehende spezielle Bestimmungen (Bezugsbereich siehe Anhang):

(6) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf in allen Baulandwidmungsarten eine Mindestgröße von 300 m² nicht unterschreiten.

§ 7 Einfriedungen

(1) Einfriedungen an bzw. gegen das Öffentliche Gut sind in Form einfacher Stab- und Maschengitter aus Holz oder Metall auszuführen. Von der gesamten Ansichtsfläche sind mindestens 15 % offenzuhalten. Die Errichtung von Mauern bzw. Wänden oberhalb des Sockels ~~(ausgenommen Stützmauern~~) ist untersagt. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern bzw. Stützwände, sofern diese geländebedingt zwingend erforderlich sind sowie Einfriedungsmauern bzw. -wänden bei geschlossener Bebauungsweise.

(2) Die Sockelhöhe gem. (1) darf durchschnittlich maximal 50 cm, an keiner Stelle jedoch mehr als 80 cm betragen (Einfriedungen in Hanglagen). Die Gesamthöhe der Einfriedung darf höchstens 1,80 m betragen.

(3) Bei Ausfahrten und Kreuzungen sind Einfriedungen nur dann zulässig, wenn ~~diese abgeschrägt (mind. 30 Grad) und nicht im rechten Winkel errichtet werden (~~eine ausreichende Sichtbeziehung zur Fahrbahn sichergestellt ist (z.B. abgeschrägt mind. 30 Grad).

(4) Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in ortsüblicher Form und in ortsüblichen Materialien auszugestalten.

Für den Teilbereich „Hauptstraße“ gilt darüber hinaus nachstehende spezielle Bestimmung (Bezugsbereich siehe Anhang):

(5) ~~Einfriedungsmauern von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze als Ersatz für ein Hauptgebäude zur Erfüllung der geschlossenen Bebauungsweise an der Straßenfluchtlinie sind nicht zulässig.~~ Einfriedungsmauern und -wände, Einfahrtstore bzw. Mauerbögen zur Erfüllung der geschlossenen Bebauungsweise sind zulässig, wenn die Bebauung an der vorderen Straßenfluchtlinie und von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze überwiegend durch Hauptgebäude erfolgt.

§ 8 Abstellanlagen und Stellplätze

(1) Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen, müssen grundsätzlich gleiche Traufenhöhe, Dachform und -neigung aufweisen und haben sich harmonisch in das Ortsbild einzufügen.

(2) Bei Neubauten im ~~Im neu zu erschließenden~~ Wohnbauland ~~Bauland-Wohngebiet~~ muss

einer der gemäß § 63 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, anzuordnenden Stellplätze bzw. der Garagenvorplatz mind. 5,5 m tief sein und darf gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden, ausgenommen durch automatische Tore mit Fernbedienung.

(3) Bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften kann die Stellplatzverpflichtung durch hintereinander liegende Stellplätze erfüllt werden, ansonsten sind unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze zu schaffen. Die Bestimmungen (1) und (2) sind einzuhalten.

(4) Die Mindestanzahl der in der NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F. in Verbindung mit der NÖ Bautechnikverordnung 2014 LGBl. Nr. 4/2015, in der derzeit geltend Fassung, zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge muss in den Baulandwidmungsarten Bauland Wohngebiet, Bauland Kerngebiet und Bauland Agrargebiet gem. ~~der Liste im Anhang~~ untenstehender Liste geschaffen werden. Bei bestehenden Grundstücken unter 300 m² in den o.a. Widmungsarten ist lediglich ein Stellplatz zu errichten.

Stellplätze gem. § 8 Abs. (4)

Bauland Wohngebiet, Bauland Kerngebiet, Bauland Agrargebiet	
Wohneinheiten	***Stellplätze pro Bauplatz***
1	2
2	3
3	5
4	6
5	7
6	9
7	10
8	12
9	13
10	15
11	16
12	18
13	19
14	21
15	22
16	24
17	25
18	27
19	28
20	30
ab 21	Jeweils 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, aufgerundet auf ganze Stellplätze

~~(6)~~ (5) In den Baulandwidmungsarten Bauland Industriegebiet, Bauland Betriebsgebiet, Bauland Sondergebiet und Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen gelten die Werte gemäß der NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F. in Verbindung mit der NÖ Bautechnikverordnung 2014 LGBl. Nr. 4/2015, in der derzeit geltenden Fassung.

~~(5)~~ (6) Bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Wohnungen für betreutes Wohnen ist pro Wohnung 1 barrierefreier Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz herzustellen.

(7) Lt. § 63 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F., ist pro Grundstück eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von höchstens 6 m zulässig. Von dieser Breite darf nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden und größere Breiten zugelassen werden, sofern die Verkehrsverhältnisse (fließender und ruhender Verkehr) auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden. Eine weitere Ein- und Ausfahrt des Grundstückes darf – unter den Voraussetzungen der §§ 63 ff NÖ BO 2014 i.d.g.F. und den darauf aufbauenden Bestimmungen – nur dann errichtet werden, wenn die Errichtung auf Kosten des Bauwerbers erfolgt. Sonstige verkehrs- bzw. straßenrechtliche Regelungen bleiben davon unberührt. Bei einem Eckparzelle sind zwei Ein- und Ausfahrten zulässig.

Für den Teilbereich „Badeteichsiedlung Kreuzenstein“ gilt darüber hinaus nachstehende spezielle Bestimmung (Bezugsbereich siehe Anhang):

(8) Bei Neubauten auf den jeweiligen Parzellen ist ein Stellplatz sicherzustellen.

§ 9 Umgang mit Niederschlagswässern

(1) Bei neuen Bauvorhaben im Bauland ist die Ableitung der gesamten Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den Kanal oder in einen Vorfluter unzulässig. Als Versiegelung im Sinne dieser Verordnung gelten alle versiegelten Flächen im engeren Sinne (Abdeckung des Bodens mit Gebäuden, Bauwerken oder einer wasserundurchlässigen Schicht) sowie all jene Maßnahmen, die eine Wasseraufnahme des Bodens verschlechtern bzw. verhindern (sonstige befestigte Flächen und Wege, Biotope, Schwimmteiche inkl. Einfassung, etc.).

(2) Die Versickerung der Niederschlagswässer im Bauland hat auf Eigengrund in Form von großflächigen Versickerungen (Oberflächenversickerung, …), Sickeranlagen (Sickerschächte, …) oder in Form von Regenwasserspeicherung mit anschließender verzögerter Versickerung zu erfolgen. Den Sickeranlagen vorgeschaltete Retentionsanlagen sind ebenfalls zulässig. Die Umsetzung einer geordneten Ableitung der Niederschlagswässer auf Eigengrund ist dabei im Bauverfahren durch eine entsprechende Bezeichnung von Maßnahmen und eine entsprechende Planung unter Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse nachzuweisen und deren Funktion sicherzustellen. Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal ist nur in begründeten Fällen zulässig, sofern die Versickerung auf Eigengrund aus technischen Gründen nicht möglich ist.

(3) Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland jenes Ausmaß an Bauplatzfläche von einer Versiegelung freizuhalten, das für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund erforderlich ist. Diese Flächen sind für die Umsetzung von Maßnahmen zur Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund heranzuziehen und entsprechend den Anforderungen der notwendigen Versickerungsmaßnahmen auszugestalten.

§ 10 Freiflächen

Im Wohnbauland gelten bei Neu- und Zubauten folgende Bestimmungen:

(1) Mindestens 30 % der Grundstücksfläche ist von jeglicher Versiegelung – siehe § 9 Abs. 1 – freizuhalten, als Versickerungsfläche zu nutzen und gärtnerisch auszugestalten.

(2) Die Bebauungsdichte im Bestand in Abhängigkeit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist zu berücksichtigen. Grundstücke, auf denen das Freihalten von Versickerungsflächen aufgrund einer bereits höheren Bebauungsdichte im Bestand nicht möglich ist, sind von der Regelung gemäß § 10 Abs 1 dahingehend ausgenommen, dass zumindest die benötigte Fläche zur Ableitung von Niederschlagwässern von Versiegelung – siehe § 9 Abs. 1 – freizuhalten ist.

(3) Die Aufteilung der prozentuellen Freifläche in Einzelflächen ist zulässig. Die einzelnen Freiflächen sind jedoch als möglichst große zusammenhängende Einzelflächen auszugestalten. Die konkrete Lage der Freiflächen ist in den Einreichplänen zu kennzeichnen.

(4) Die in der Plandarstellung festgelegten Freiflächen sind gärtnerisch auszugestalten bzw. gelten die in der Plandarstellung und im Anhang näher festgelegten Bestimmungen (Bezeichnung: F1, F2 etc.) für ihre Ausgestaltung.

§ ~~10~~ 11 Besondere Bestimmungen

(1) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich "Besondere Bestimmungen" (BB 1, BB 2, BB 3, etc.). Diese im Anhang und in der Plandarstellung näher ausgeführten "Besonderen Bestimmungen" sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des § 30 Abs. 2 der NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.

(2) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten für das Bezugsniveau gem. § 4 Z 11a NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, "Besondere Bestimmungen - Bezugsniveau" (BBBNx, etc.). Die für die Festlegung des Bezugsniveaus im Anhang beiliegenden Unterlagen bilden einen Bestandteil der ggst. Verordnung.

§ ~~11~~ 12 Bestimmungen für das Grünland

Für die im Teilbereich „Kirchbigeln“ als Grünland gewidmeten Bereiche gelten die Bestimmungen der § 4 und § 6 bis § 10 sinngemäß. Ausgenommen hiervon ist die bebaute Fläche bei Hauptgebäuden. Bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland gilt die Flächenbeschränkung (maximal bebaubare Fläche) gem. rechtsgültigen Flächenwidmungsplan.

IV. Schlussbestimmungen

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

(2) Zugleich werden alle anderen dieser Verordnung widersprechenden Bebauungsvorschriften außer Kraft gesetzt.

Leobendorf, am .....

Für den Gemeinderat

Die Bürgermeisterin

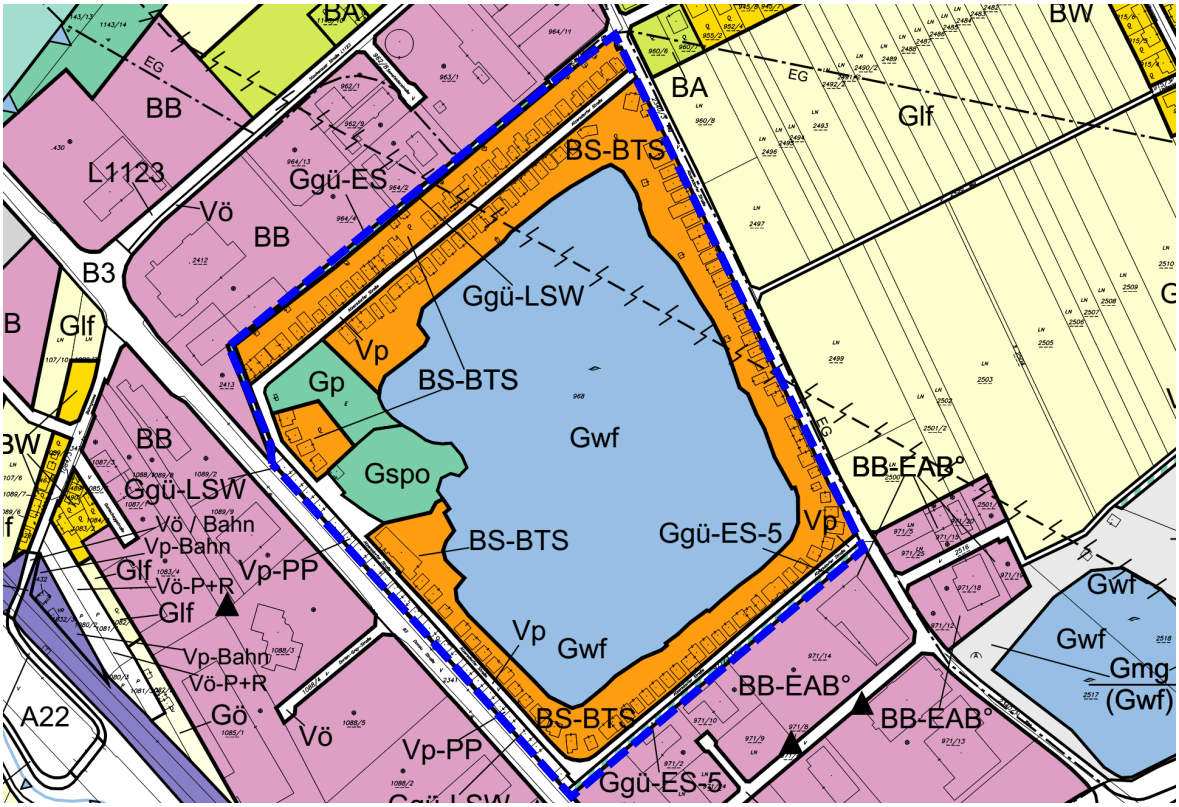
angeschlagen am:

abgenommen am:

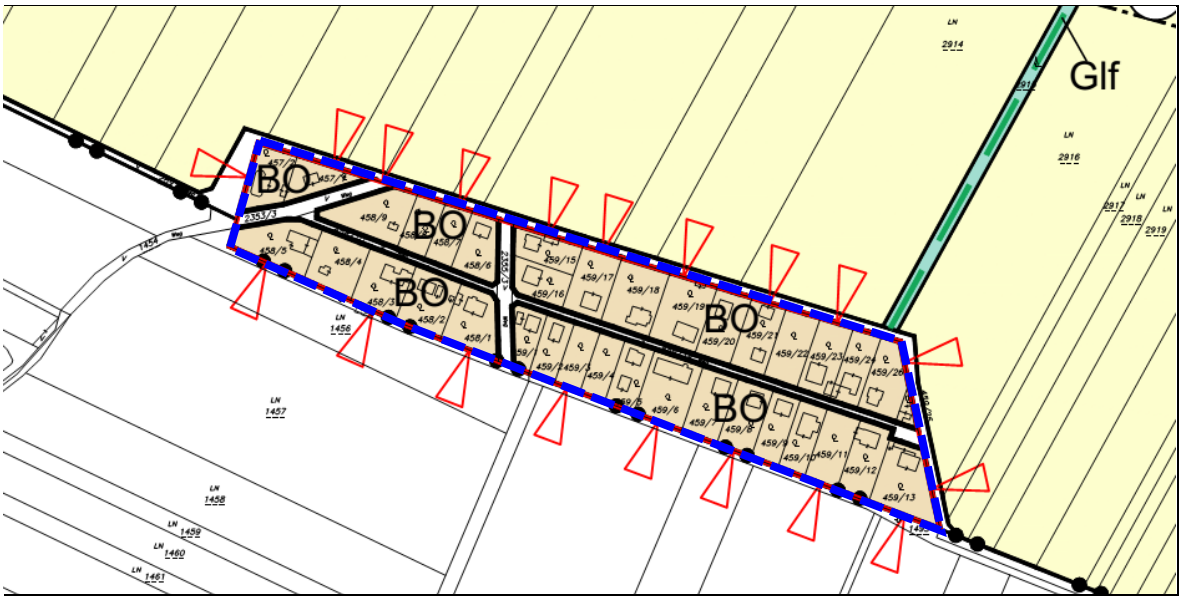
Bebauungsplan Marktgemeinde Leobendorf

Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom:

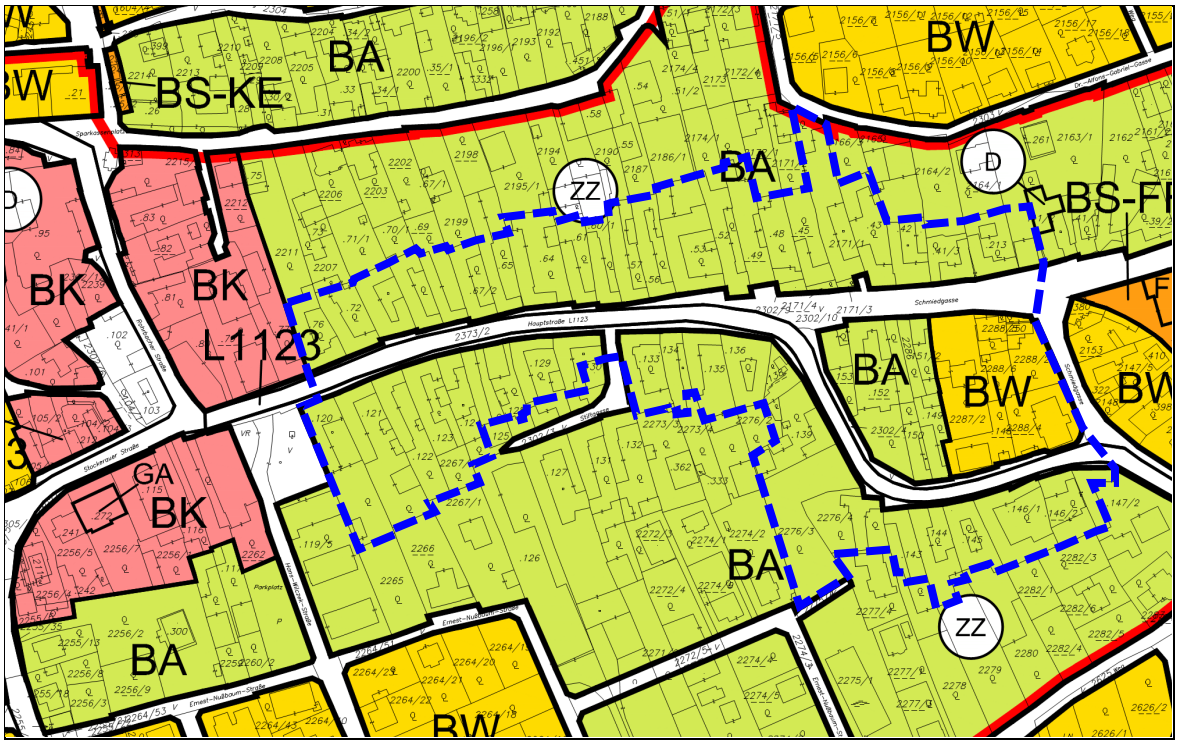
Teilbereich „Badeteichsiedlung Kreuzenstein“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)



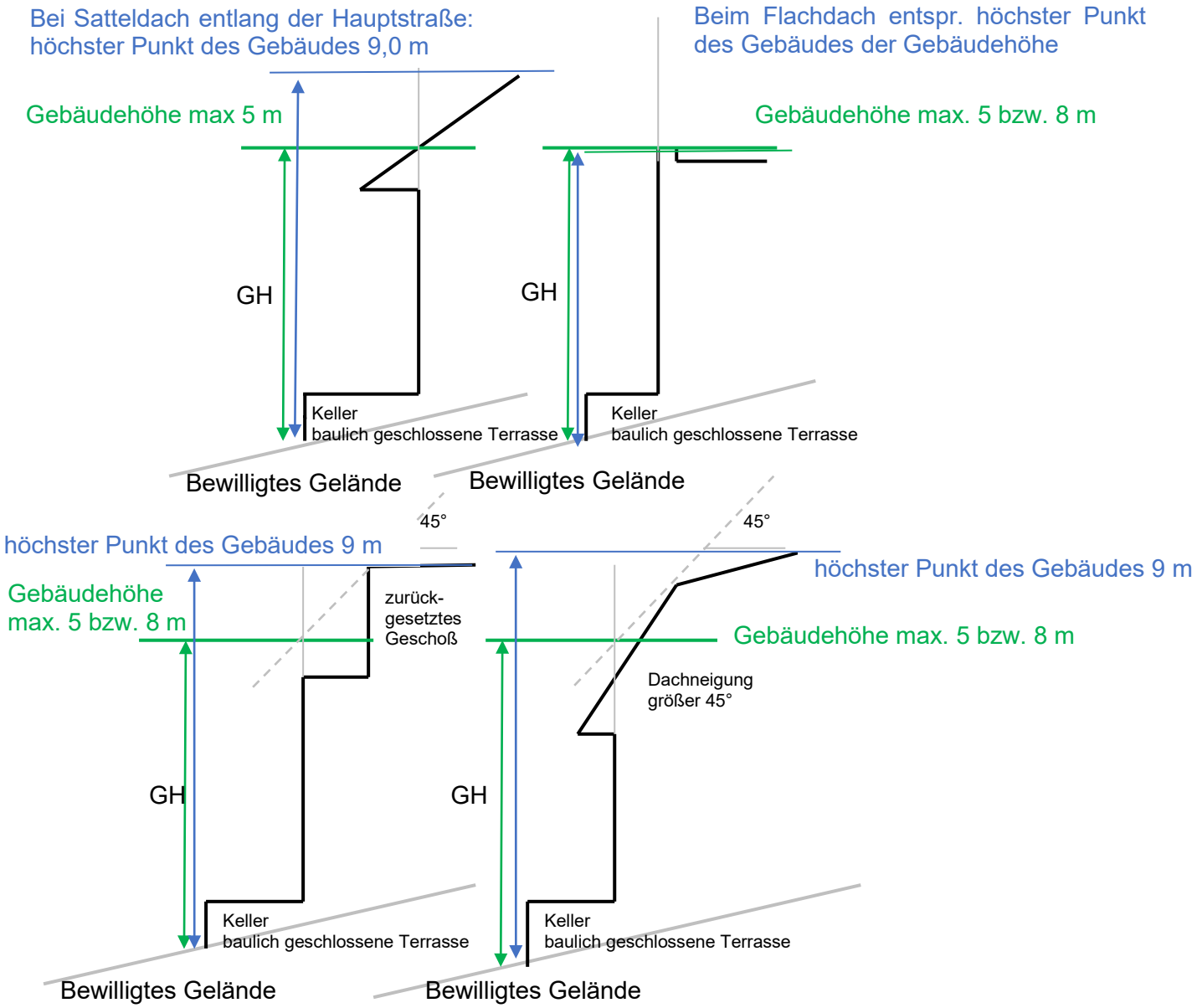
Teilbereich „Erholungsgebiet I“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)



Teilbereich „Hauptstraße“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)

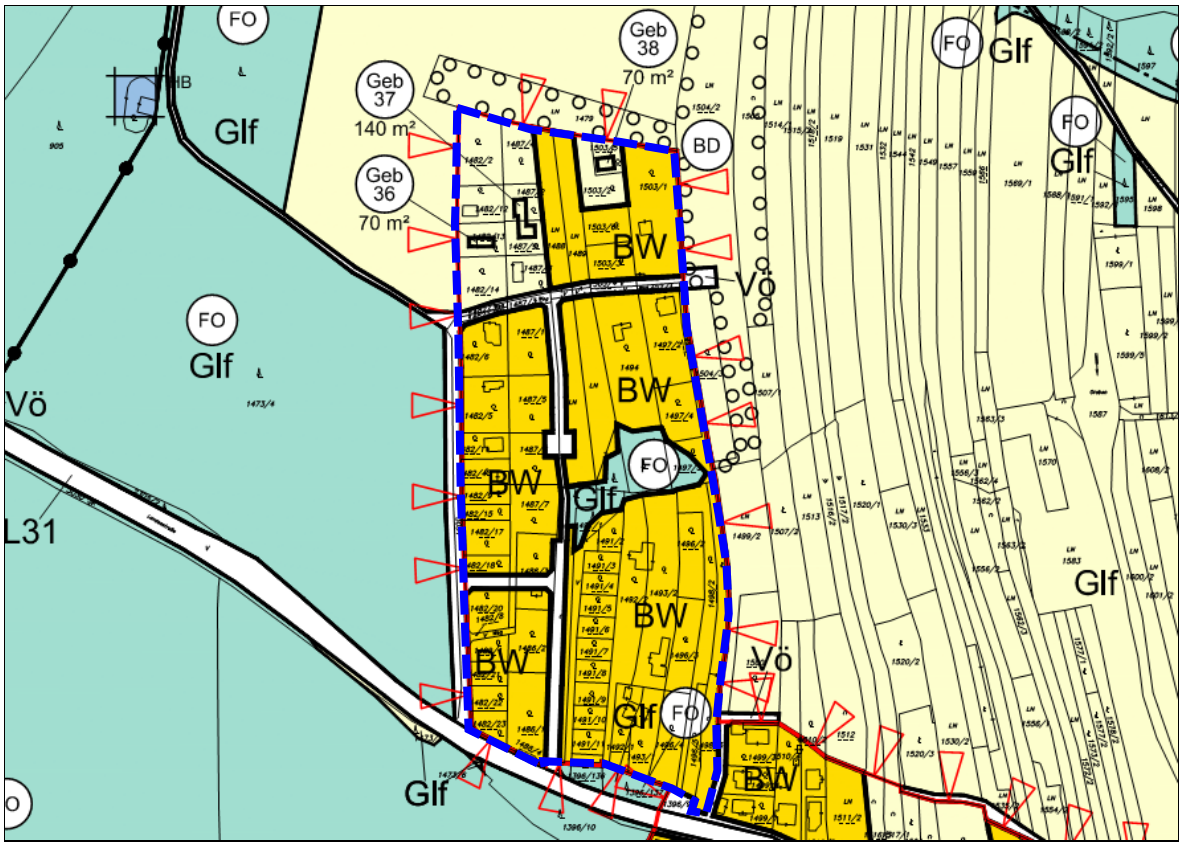


Teilbereich „Hauptstraße“ – Skizze und Erläuterung der im Geltungsbereich zulässigen Gebäudehöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemäß § 3 (5):

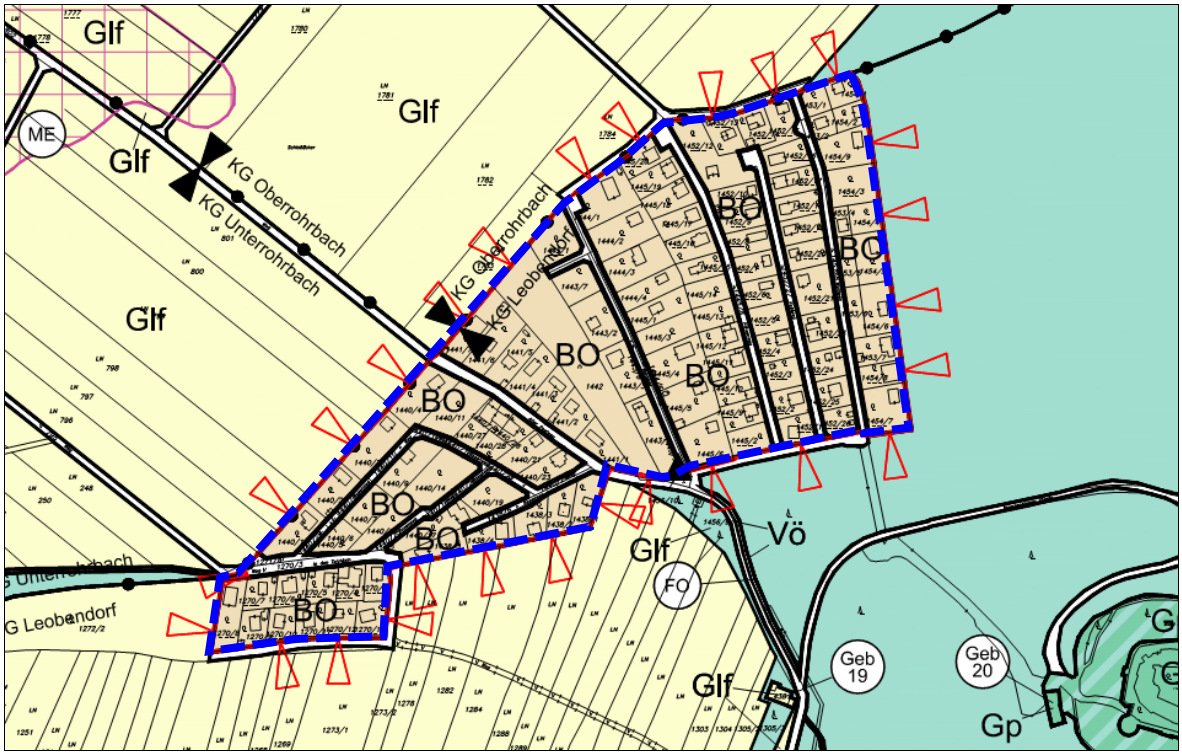


Bauklasse I Maximale Gebäudehöhe (GH) ....5 m
Bauklasse II Maximale Gebäudehöhe (GH) …8 m
höchster Punkt des Gebäudes ....9 m

Teilbereich „Kirchbigeln“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)



Teilbereich „Kohlstatt“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)



~~**Stellplätze gem. § 8 (4)**~~

~~**Wohneinheiten**~~	~~**Stellplätze pro Bauplatz**~~
~~1~~	~~2~~
~~2~~	~~3~~
~~3~~	~~5~~
~~4~~	~~6~~
~~5~~	~~7~~
~~6~~	~~9~~
~~7~~	~~10~~
~~8~~	~~12~~
~~9~~	~~13~~
~~10~~	~~15~~
~~11~~	~~16~~
~~12~~	~~18~~
~~13~~	~~19~~
~~14~~	~~21~~
~~15~~	~~22~~
~~16~~	~~24~~
~~17~~	~~25~~
~~18~~	~~27~~
~~19~~	~~28~~
~~20~~	~~30~~
~~ab 21~~	~~Jeweils 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, aufgerundet auf ganze Stellplätze~~

Sonstige Hinweise für Bauwerber in der Widmungsart Grünland Kellergasse (Gke) gemäß § 3:

(1) Bei Wiederinstandsetzung und Neubauten sind die Bestimmungen der Bebauungsrichtlinien für Presshäuser 2002 – Version 2024, der Marktgemeinde Leobendorf zu berücksichtigen.

Festlegung über die Ausgestaltung von „Freiflächen“ gemäß § 10:

F1 Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Festlegung „Besondere Bestimmungen“ gemäß § ~~10~~ 11:

BB1: Teilbereiche „Kirchbigeln“, „Kohlstatt“ und „Erholungsgebiet I“

(1) Die bebaute Fläche der Hauptgebäude (inkl. Wintergarten) darf in Summe 70 m² pro Grundstück nicht überschreiten.

(2) Die bebaute Fläche der Nebengebäude und baulicher Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dient (Carports) darf in Summe 40 m² pro Grundstück nicht überschreiten.

(3) Bauliche Anlagen deren Verwendung der von Gebäuden gleicht und nicht unter Abs. (2) fallen (Säulenkonstruktionen, Terrassenüberdachungen, Lauben, Flugdächer, überdachte Pergolen, etc.) und nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude statisch verbunden sind, sind bis zu einer überbauten Fläche von 20 m² zulässig.

~~**Sonstige Hinweise für Bauwerber** (nur für Teilbereiche „Kirchbigeln“, „Kohlstatt“ und „Erholungsgebiet I“):~~

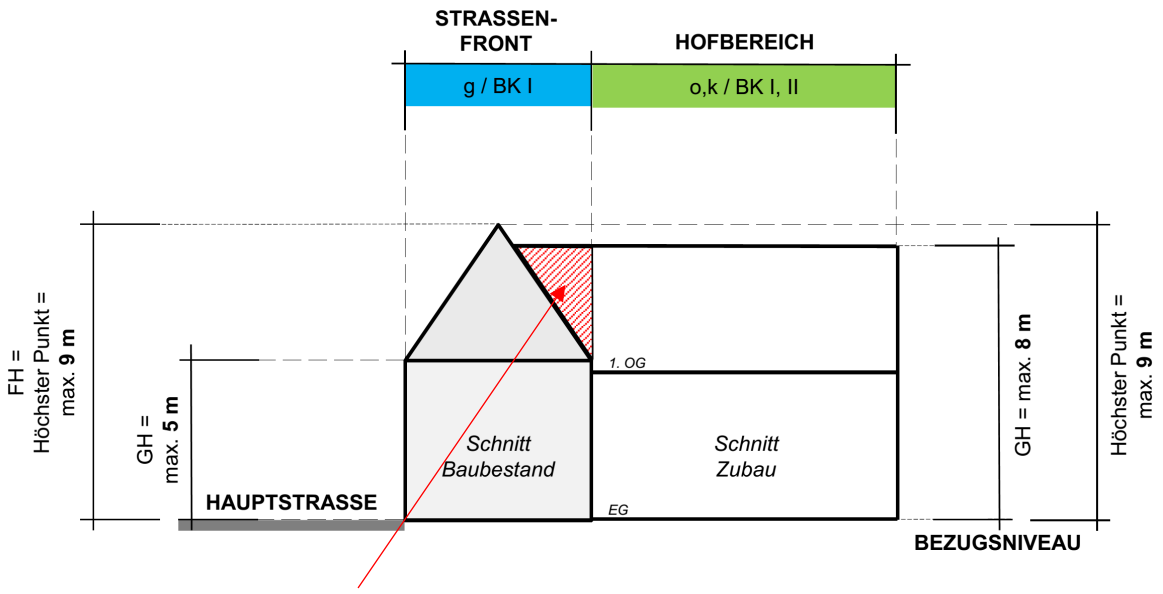
~~(1) Bei der Errichtung eines Nebengebäudes oder einer baulichen Anlage, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dient (Carports) und an das Hauptgebäude angebaut wird, ist bei Verbindungstüren lediglich eine Brandschutztüre Feuerschutztüre in der Klassifikation des Typs EI_2 30-C oder selbstschließend in EI_2 30-C, gemäß NÖ Bautechnikverordnung 2014 zulässig. Das Nebengebäude bzw. bauliche Anlage darf dabei statisch nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sein.~~

~~(2) Balkone, die mindestens 2 Wände und ein Dach aufweisen, und somit gem. § 4 NÖ Z 15 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, als Gebäude zu bewerten sind, sind zur bebauten Fläche zu zählen. Balkone, die an drei Seiten keine Wand aufweisen, oder gegen eine Wand gerichtet sind, sind zulässig und zählen nicht zur bebauten Fläche.~~

~~(3) Bauliche Anlagen deren Verwendung der von Gebäuden gleicht und nicht unter Absatz (1) fallen (Säulenkonstruktionen, Terrassenüberdachungen, Lauben, Flugdächer, überdachte Pergolen, etc.), und nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude statisch verbunden sind, sind bis zu einer überbauten Fläche von 20 m² zulässig.~~

BB2: Teilbereich Hauptstraße

Skizze und Erläuterung der Verschneidung mit der Dachhaut der Gebäude im straßenseitig zugewandten Bereich:

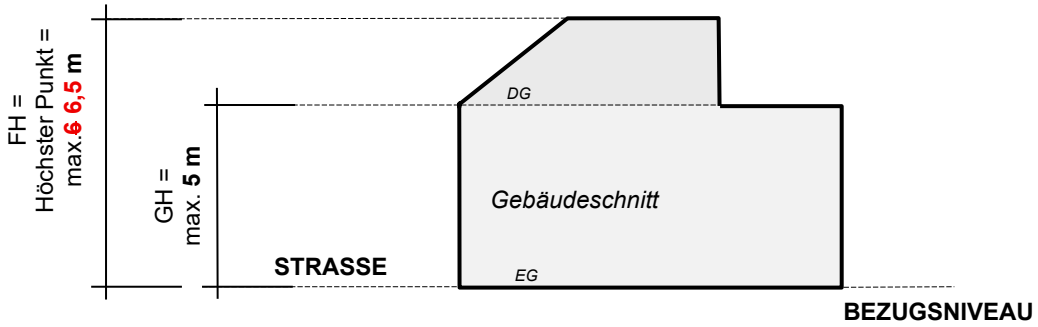


Verschneidung mit der Dachhaut des straßenseitig gelegenen Gebäudes: in diesem Bereich ist eine Gebäudehöhe von max. 8,0 m (Bauklasse II) zulässig, die Überschreitung der Gesamtgebäudehöhe von 9,0 m ist nicht zulässig.

BB3: Teilbereich Badeteichsiedlung Kreuzenstein

(1) Die bebaute Fläche des Wohnhauses einer Badeparzelle darf bei Neuerrichtung höchstens 100 m² (ohne Wärmedämmung) betragen, für bestehende Wohnhäuser kann eine Toleranz von 5 % (also 105 m²) gewährt werden.

(2) Die Firsthöhe darf maximal 6,5 ~~6~~ m über dem verglichenen Straßenniveau liegen. Die Häuser dürfen nur eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, Gaupen sind erlaubt.



(3) Pro Badeparzelle darf eine ~~Gerätehütte~~ Gartenhütte, oder ein Gewächshaus mit einer überbauten Fläche ~~Grundrissfläche~~ von bis zu 10 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m ~~bewilligungs- und anzeigefrei~~ errichtet werden. Diese Hütte ist nicht auf die bebaute Fläche gemäß (1) anzurechnen.

~~(4) Ein Keller muss bei zukünftigen Neubauten standsicher und dicht (z.B. Dichtbetonbauweise) ausgeführt werden.~~

~~(5)~~ (4) Die Stege dürfen nicht überbaut werden.

~~(6)~~ (5) Das Abstellen von Wohnwägen, Mobilheimen, nicht betriebsbereiter Autos etc. ist untersagt.

~~(7)~~ (6) Ufer- und Gartenstützmauern im Bereich des Badesees sind bewilligungspflichtig.

~~(8) Laut § 19 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 ist in jedem Bauplan der höchste örtliche Grundwasserspiegel, sowie das 100-jährliche Hochwasser im Geländeschnitt darzustellen, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens relevant ist.~~

~~(9) Für den ausreichenden Schutz vor Feuchtigkeit sind die Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014 in Verbindung mit der OIB Richtlinie 3 (Punkte 6.1, 6.2 und 6.3) einzuhalten.~~

(7) Bei Neubauten sind keine Abgasanlagen und Öfen zulässig.

(8) Die überbaute Fläche von baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dient (Carports) darf in Summe 40 m² pro Grundstück nicht überschreiten.

(9) Bauliche Anlagen deren Verwendung der von Gebäuden gleicht und nicht unter Absatz (8) fallen (Säulenkonstruktionen, Terrassenüberdachungen, Lauben, Flugdächer, überdachte Pergolen, etc.), und nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude statisch verbunden sind, sind bis zu einer überbauten Fläche von 20 m² zulässig.

BB4:

Auf den mit BB4 gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Nebengebäude und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, zulässig. Insbesondere sind hierbei die Errichtung von Betriebsbauwerken für die öffentliche oder genossenschaftliche Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung, Bauwerken für fernmeldetechnische Anlagen, Messstationen und Retentionsmaßnahmen zulässig.

BB5:
In den mit BB5 gekennzeichneten Bereichen dürfen Hauptgebäude von der vorderen Baulinie max. 5 m abgerückt werden. Fahnenparzellen sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

BB6:
Türme, die dem öffentlichen Zweck dienen (z.B. Schlauchturm), bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe gem. § 53 NÖ Bauordnung i.d.g.F. unberücksichtigt.

Festlegung „Besondere Bestimmungen – Bezugsniveau“:

BBBN1: Das Bezugsniveau BN1 wird über beiliegende Plandarstellung der ARGE Vermessung (GZ: 26794H, Lageplan inkl. Geltungsbereich Bezugsniveau und Höhenpunkten) inkl. ergänzenden textlichen Erläuterungen festgelegt. Das in der angeführten Plandarstellung dargestellte Straßenniveau (=ROT Bezugsniveau im Strassenraum: Strassenplanung) stellt das Bezugsniveau dar. Weiters stellt das Straßenprojekt (IUP Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte Ziviltechniker GmbH, Projekt Nr.: DP 10.STR/18, Plan Nr. DP 10.STR/18 - 2, 26.04.2018) eine wesentliche Planungsgrundlage für das Bezugsniveau dar.

BBBN2: Das Bezugsniveau BN2 wird über beiliegende Plandarstellung der ARGE Vermessung (GZ: 41023BN, Bezugsniveau Lageplan, 28.8.2025) inkl. ergänzenden textlichen Erläuterungen festgelegt. Das in der angeführten Plandarstellung dargestellte Straßenniveau (=ROT Bezugsniveau im Straßenraum: Straßenplanung) stellt das Bezugsniveau dar. Weiters stellt das Straßenprojekt (Projekt Wasser – Umwelt und Infrastruktur GmbH, Projekt Nr.: 009-1008-016-04-23 Plan Nr. 009-1008-016-04-23-0201 – F03, 26.02.2025) eine wesentliche Planungsgrundlage für das Bezugsniveau dar. Das Bezugsniveau ist nicht verpflichtend herzustellen.