

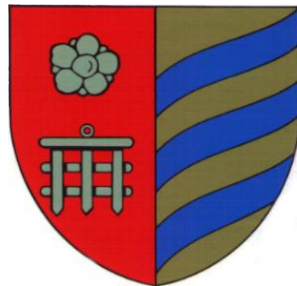
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum

Bebauungsplan

der

Gemeinde Zwölfaxing



- * Änderung in der Sitzung des Gemeinderates vom 23.06.2009 (PZ.: ZWAX-BÄ2-10596)
- * Änderung in der Sitzung des Gemeinderates vom 01.10.2020 (PZ: ZWAX-BÄ9-12055)
- * Änderung in der Sitzung des Gemeinderates vom 30.05.2023 (PZ: ZWAX-BÄ10-12097-A)
- * Änderung in der Sitzung des Gemeinderates vom 07.04.2025 (PZ: ZWAX-BÄ10-12097-C)

TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

I. ABSCHNITT

GEMEINSAME BESTIMMUNGEN

§1 Abteilung und Aufschließung von Bauplätzen

(1) In den Widmungsarten „Bauland – Kerngebiet (BK)“ und „Bauland – Agrargebiet (BA)“ muss das Ausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen oder Baulandgrundstücken mindestens 1.000m² betragen.

(2) In der Widmungsart „Bauland – Wohngebiet (BW)“ muss ein Bauplatz

* bei der Errichtung von einer Wohneinheit ein Ausmaß von mindestens 600m²

* bei der Errichtung von zwei oder mehr Wohneinheiten ein Ausmaß von mindestens 1.000m² aufweisen.

Davon ausgenommen sind Zu- und Umbauten zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit im Bereich von einem am 1.1.2023 mit einem Hauptgebäude bereits bebauten Grundstück.

(3) Folgende Mindest-Bauplatzbreiten sind erforderlich:

a.) offene oder gekuppelte Bebauungsweise: 15m

b.) geschlossenen Bebauungsweise: 12m

c.) Reihenhausbauweise 6m

Ausnahmen sind nur bei bestehenden bisher verbauten Liegenschaften oder Baulücken möglich.

§ 2 Hochwassergefährdetes Gebiet

(1) Grundstücke im hochwassergefährdeten Gebiet der Heidesiedlung (BW nächst der Stöcklstraße) dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen bebaut werden:

a.) Die Höhe des Fußbodens des Erdgeschosses (Wohngeschosses) hat 167,30 – 167,70 ü.A. zu betragen.

b.) Ein Nebengeschoss unter dem Erdgeschoß (Untergeschoß) ist zulässig, es dürfen in diesem jedoch nur Lagerräume, Garagenräume, Heizräume, Hobbyräume etc. untergebracht werden.

c.) Die Höhe des Fußbodens des Untergeschosses muss mindestens 165,00 m ü.A. betragen.

II. ABSCHNITT

BAUPLATZAUSNUTZUNG

§3 Gebäudegröße

- (1) Die Mindestgröße eines Hauptgebäudes hat 60 m² zu betragen.
- (2) Nebengebäude

Die Errichtung von Kleintierstallungen ist in beschränktem Ausmaß in Nebengebäuden gestattet.

III. ABSCHNITT

ÄUSSERE GESTALTUNG

§4 Ortsbild und Einfriedungen

- (1) Unbeschadet etwaiger Rücksichten hinsichtlich des Denkmalschutzes haben sich die Gebäude harmonisch in das Ortsbild einzuordnen. Alle Schauseiten eines Gebäudes, also auch die Nebenfronten sind mit gleicher Sorgfalt zu gestalten.
- (2) Einfriedungen im Bauland

Die straßenseitige Einfriedung von Bauplätzen hat in gefälliger Form zu erfolgen. Die Einfriedung hat aus einem max. 50 cm hohen Sockel und einem max. 150 cm hohen Gitter zu bestehen; sie darf jedenfalls die Gesamthöhe von 200 cm nicht überschreiten.

IV. ABSCHNITT

NEBENGEBÄUDE UND ABSTELLANLAGEN

§5 Garagen

- (1) So fern keine Anbauverpflichtung gilt, ist die Garage im seitlichen Bauwich so zu situieren, dass ein 6 m langer Vorplatz (Abstellplatz), gemessen von der Straßenfluchtlinie, bleibt. Diese Fläche soll straßenseitig nicht eingefriedet werden.

Werden auf zwei benachbarten Bauplätzen Garagen in den seitlichen Bauwichen errichtet, so sind diese zu kuppeln.
- (2) Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden aus Blech-, Well- und Profilplatten und dergleichen ist nicht zulässig.
- (3) In der Vorgartentiefe ist die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden generell verboten.

§6 KFZ-Abstellplätze

- (1) Bei der Errichtung oder der Vergrößerung von Wohngebäuden wird die Anzahl der Abstellplätze für Personenkraftwagen (PKW) ab der zweiten Wohneinheit mit 2 festgelegt (d.h. 1 Wohneinheit - 1 Stellplatz; 2 Wohneinheiten - 3 Stellplätze; 3 Wohneinheiten - 5 Stellplätze; usw.).

V. ABSCHNITT

LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

§ 7 Lärmschutz

Bei im Bebauungsplan mit der Bezeichnung „LS“ (Lärmschutz) gekennzeichneten Wohnbaulandflächen ist bei der Errichtung von Hauptgebäuden ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile einzuplanen, dementsprechend zu dokumentieren und der Schallschutz nachzuweisen.

VI. ABSCHNITT

BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN

§8 Versickerung von Niederschlagswässern, unversiegelte Flächen und Begrünung von Kfz-Stellplätzen

- (1) Die auf einem Bauplatz anfallenden Niederschlagswässer sind grundsätzlich auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen, und dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

- (2) Im „Bauland – Wohngebiet (BW)“ müssen pro Bauplatz zumindest 50% der Bauplatzfläche unversiegelt bleiben oder als begrüntes Flachdach ausgeführt werden. Im „Bauland – Kerngebiet (BK)“ und im „Bauland – Agrargebiet (BA)“ beträgt dieser Anteil 30%.

In Summe sollen der unversiegelte Flächenanteil und die begrünte Dachfläche zumindest den angegebenen prozentuellen Anteil der Bauplatzfläche ergeben.

- (3) KFZ-Abstellflächen im Freien, die mehr als 3 Stellplätze umfassen, sind mit Bäumen zu überstellen. Pro 4 Stellplätze muss zumindest 1 Baum (Stammumfang zumindest 20-25cm, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, mindestens 4-mal verpflanzt) gesetzt werden.