

## MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN BEBAUUNGSPLAN

### Beschluss

Der Gemeinderat der Marktgemeinde St.Andrä-Wördern beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in der Sitzung vom 30.09.2005, TOP 39, in der Sitzung 30.03.2012, TOP 6 und in der Sitzung vom 22.03.2013, TOP 11 folgende

## VERORDNUNG

### § 1 Allgemeines

Auf Grund der § 73 Abs. 1 und 2 der NÖ-Bauordnung 1996 i.d.g.F. LGBl. 8200-0, werden ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem örtlichen Raumordnungsprogramm der Bebauungsplan für die Marktgemeinde St.Andrä-Wördern für das gesamte Gemeindegebiet (mit Ausnahme des Gebiets der Badesiedlung) digital neu dargestellt. Zugleich werden die geltenden Bebauungsvorschriften zusammengeführt und neu verlautbart.

### § 2 Plandarstellung

- (1) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der von Dipl.Ing. Dr. Luzian Paula, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, unter Zl. 0232/B31/05 verfassten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.
- (2) Die in Absatz (1) angeführte Plandarstellung, welche aus einem Legendenblatt und 68 Blättern besteht und mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### § 3 Bebauungsbestimmungen

Gesamte bebaute Gemeindegebiet mit Ausnahme der „Badesiedlung“

#### (1) Grundabteilung

1. Bei Neuschaffung eines Grundstückes durch Abteilung, welches als Bauplatz genutzt werden soll und für das nicht die geschlossene Bebauungsweise gilt, muss dieses mindestens 500 m<sup>2</sup> groß sein.

#### (2) Bauplatznutzung

1. Die Errichtung von Garagen bzw. offen überdachten Stellplätzen ist auch im Vorgartenbereich zulässig (sonstige Nebengebäude jedoch nicht):

2. Wohnwagen, Wohnmobile, Boote, Bootsanhänger und dgl. dürfen im Freien nur auf bewilligten Abstellplätzen abgestellt werden.
3. Die Mindestanzahl der in § 155 NÖ Bautechnikverordnung 1997 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze muss bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung um den Faktor 1,5 über den dort festgelegten Werten liegen.

(3) Erhaltenswerte Altortgebiete

1. In „erhaltenswerten Altortgebieten“ ist auf die Wahrung des historischen Ortsbildes Rücksicht zu nehmen und die neuen Baukörper sind darauf abzustimmen.

(4) Ein- und Ausfahrten

1. Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen, nicht mehr als eine Ein- und Ausfahrt (Gehsteigüberfahrt) mit einer Breite von max. 5,00m zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum aufweisen. Ab einer Frontlänge von jeweils 20m ist eine weitere Ein- und Ausfahrt (Gehsteigüberfahrt) zulässig.

(5) Einfriedungen

Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks dürfen 1,80 m Höhe einschließlich eines Sockels nicht überschreiten und sind bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen. Ein Sockel muss an jeder Stelle mindestens 0,25 m über dem Gehsteigniveau liegen.

Einfriedungen dürfen gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks auch mit Mauern oder undurchsichtigen Zäunen ausgeführt werden.

Bei Nichtherstellung einer ortsüblichen Einfriedung gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschten

(6) Sonstige Bestimmungen

Bei der Bebauungsdichte „d“ (in den Plänen ersichtlich) ist die maximal bebaubare Fläche aus der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Zwischenwerte sind nach folgender Formel zu ermitteln:

$$y = \sqrt{b^2 - \left( b^2 \frac{(x - a)^2}{a^2} \right)}$$

y = bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>

a = 4000

b = 450

x = Fläche des Bauplatzes in m<sup>2</sup>

Die maximal bebaubare Fläche darf 450 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. (Hinweis: Diese Festlegung wird bei Bauplätzen ab 4000 m<sup>2</sup> wirksam.)

**TABELLE: Bebauungsdichte „d“**

$x$  = im Bauland gelegene Grundstücksfläche in  $m^2$  (Bauplatz)

$y$  = bebaubare Fläche in  $m^2$

Bauplatz in $m^2$	max. bebaubare Fläche in $m^2$
$x$	$y$
400	196,2
450	207,4
500	217,9
550	227,7
600	237,1
650	245,9
700	254,3
750	262,3
800	270,0
850	277,3
900	284,4
950	291,1
1000	297,6

Bauplatz in $m^2$	max. bebaubare Fläche in $m^2$
$x$	$y$
1050	303,9
1100	309,9
1150	315,8
1200	321,4
1300	332,0
1400	342,0
1500	351,3
1600	360,0
1800	375,8
1900	383,0
2000	389,7

Bauplatz in $m^2$	max. bebaubare Fläche in $m^2$
$x$	$y$
3000	435,7
4000	450,0
5000	450,0

(7) Sonstige Anlagen

1. Die Errichtung von Satelliten-, Parabol – und Funkantennen sind straßenseitig tunlichst zu vermeiden, es sei denn, andere Standorte am Grundstück ermöglichen keinen Empfang.
2. Sonstige Antennen sind unter Dach, jedenfalls an Stellen, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, anzubringen.
3. Kabelböcke für Elektroanschlüsse, Telefonanschlüsse, Kabelfernsehen und dgl. sind so anzuordnen, dass sie nach Möglichkeit mit einem Pfeiler der Einfriedung eine Einheit bilden. Das gleiche gilt für die entsprechenden Anlagen der Gasversorgung.

**§ 4 Bebauungsbestimmungen**  
**„Badesiedlung“**  
**KG Altenberg**

1. Bei Neuschaffung eines Grundstückes durch Abteilung muss dieses mindestens 300 m<sup>2</sup> groß sein.
2. Im „Bauland-Sondergebiet-Badehütten“ ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von 7,5 m bzw. einer maximalen Höhe (Strukturhöhe) von 11,5 m zulässig. Das Gebäude (Badehütte) hat auf Säulen oder Pfeilern zu stehen. lt. 27. Änderung des BBPL
3. lt. 27. Änderung des BBPL wird Abs. 3 ersatzlos gestrichen, da dieser Inhalt bereits im Abs. 2 vorkommt. Das Gebäude (Badehütte) ist durch eine maximale Höhe (Strukturhöhe) von 11,5 m bestimmt.
4. Die verbaute Fläche des Hauptgeschosses darf max. 80 m<sup>2</sup> betragen. Die von Pfeilern und Verbauungen eingeschlossene Fläche darf nur unter dem Gebäude (Badehütte) oder Terrasse liegen und darf ebenfalls 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die durch eine höchstens 15 cm dicke Wärmedämmung beanspruchte Fläche wird nicht in die verbaute Fläche des (der) Hauptgeschosse(s) eingerechnet
5. Die Konstruktionsunterkante des Gebäudes (Badehütte) liegt wenigstens 1,0 m über dem Gelände und einer Seehöhe von mindestens 170,0 m über Adria
6. Nebengebäude in einem Ausmaß von maximal 9 m<sup>2</sup> sind zulässig.
7. Auf jedem Grundstück oder Pachtfläche ist ein befestigter Stellplatz für einen PKW zu schaffen.
8. Wohnwagen und Wohnmobile dürfen im Freien nur auf befestigten Abstellflächen abgestellt werden.
9. Je Pachtfläche bzw. Eigengrund ist ein allseits offener, gedeckter PKW-Abstellplatz im Ausmaß von max. 40 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe von 3,00 m, über das Ausmaß von Pfeilern und Verbauungen eingeschlossenen Fläche zulässig. Der PKW-Abstellplatz kann an einer Seite der Badehütte angebaut werden. Die Pfeiler, welche einen Abstand von 2,00 m haben sollen, sind im Ausmaß von max. 15 x 15 cm oder im Durchmesser von max 15 cm zu bemessen. Das Dach des PKW-Abstellraumes darf nicht begehbar sein.

**§ 5 Besondere Bestimmungen**

- (1) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BB 1, BB 2, etc.) Diese in der Plandarstellung bzw. im Anhang näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des § 69 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996 einzuhalten.

## **§ 6 Schlussbestimmungen**

Diese Verordnung tritt nach Ihrer Kundmachung mit dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

St. Andrä Wördern, am 25.03.2013

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister  
Alfred Stachelberger