

VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Gemeinde Weiden an der March beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

V E R O R D N U N G

Teilbebauungsplan

"Siedlung Rohrwiese"

KG Zwerndorf

§ 1 Aufgrund der §§ 29 - 33 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF wird der Teilbebauungsplan "Siedlung Rohrwiese" für die Gemeinde Weiden an der March - Katastralgemeinde Zwerndorf - mit der hier-zugehörigen Plandarstellung (Plannummer 6059) erlassen.

§ 2 Als Bebauungsbestimmungen werden folgende festgelegt:

Gestaltung und Anordnung der Gebäude

- Die maximale Bruttogrundfläche von Hauptgebäuden darf 110 m² nicht überschreiten.
- Die Summe der überbauten Fläche von Nebengebäuden und sonstigen Bauwerken (z. B. Überdachungen, udgl.) darf maximal 60 m² pro Grundstück betragen. Bei der Ermittlung der überbauten Fläche von Überdachungen mit konstruktiver Verbindung mit Hauptgebäuden ist nur jene Fläche beurteilungsrelevant, die über einen 1 m tiefen Dachvorsprung hinausgeht.
- Nebengebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 2,5 m aufweisen. Die Höhe sonstiger, eigenständiger Bauwerke (wie z. B. Aussichtsterrassen, Überdachungen,

udgl.) darf ebenfalls, gemessen vom Bezugsniveau, an keiner Stelle mehr als 2,5 m betragen.

KFZ-Abstellanlagen

- Pro Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen. Die vorderen Schauseiten von Carports und Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur maßgeblichen Straßenfluchtlinie aufweisen.

Bauwerke im Bauwich

- Im vorderen Bauwich sind bauliche Anlagen mit maximal 5 m² Bruttogrundfläche (pro Grundstück) zulässig.

Einfriedungen

- Einfriedungen und Einfahrtstore an und/oder gegen die öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße) sind transparent, maximal 60% geschlossen, zu gestalten (z. B. Maschendrahtzaun, Lattenzaun udgl.) und dürfen eine maximale Höhe (inkl. Sockelmauerwerk) von insgesamt 1,6 m aufweisen. Der Sockel darf dabei eine maximale Höhe von 0,4 m nicht überschreiten. Das Anbringen von Holz- und/oder Schilfmatten oder ähnlichen Materialien an straßenseitigen Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen aus Glas bzw. das Verwenden von Glaselementen (und ähnlichen Materialien) sind unzulässig.
- Einfriedungen zwischen den Grundstücken dürfen eine maximale Höhe (inkl. Sockelmauerwerk) von insgesamt 1,8 m nicht überschreiten. Der Sockel darf dabei eine maximale Höhe von 0,4 m nicht überschreiten. Eine Ausführung in massiver Bauweise (z. B. als Steinmauern) ist nicht zulässig.

Höhenlage des Geländes

- Im Übergangsbereich zur Wasserfläche dürfen Abböschungen und sonstige Maßnahmen zum Niveaueausgleich (z. B. Böschungsmauern), zur Überbrückung von Niveauunterschieden (insbesondere Stiegen) und zur Uferbefestigung (z. B. Steinschüttungen) vorgenommen werden. Das bestehende Gelände darf dabei jedoch nicht wesentlich verändert werden.

Sonstige Bestimmungen

- Niederschlagswässer sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.
- Stege dürfen maximal 2 m in den Badeteich hineinragen. Eine Überbauung der Wasserfläche und von Stegen über der Wasserfläche mit Nebengebäuden und sonstigen, eigenständigen Bauwerken (wie z. B. Aussichtsterrassen, Überdachungen, udgl.) ist nicht zulässig. Befestigte Uferterrassen und Liegeplätze sind nur über Land zulässig (keine Überbauung der Wasserfläche).

§ 3 Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

4 Vorgesehene Regelungen der Bebauungspläne

Die vorgesehenen Bebauungspläne „Heuparz“ und „Rohrwiese“ bestehen aus der jeweiligen Plandarstellung und den dazugehörigen Bauvorschriften.

4.1 Plandarstellung

4.1.1 Kenntlichmachung des Flächenwidmungsplanes

Im Zuge des aktuell in Erarbeitung befindlichen, neuen örtlichen Raumordnungsprogramms der Gemeinde Weiden an der March wird der Flächenwidmungsplan von seiner derzeit noch analogen Plangrundlage auf die aktuelle DKM übertragen, steht somit künftig in digitaler Form zu Verfügung. Die im Bereich der betroffenen Siedlungen festgelegten Widmungen wurden an sich unverändert (mit Ausnahme von strukturell bedingten Anpassungen aufgrund eventueller Katasteränderungen) in diese neue Plandarstellung übernommen, sodass dieser als Vorentwurf vorliegende, neue Flächenwidmungsplan der Gemeinde nun in den vorgesehenen Teilbebauungsplänen kenntlich gemacht werden kann.

4.1.2 Straßenfluchtlinien

Straßenfluchtlinien sind als Pflichtinhalte von Bebauungsplänen anzusehen. Im Falle der beiden betroffenen Siedlungen Heuparz und Rohrwiese ist von einer bereits vollständigen Verbauung der Bauplätze auszugehen. Nach § 32 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 sind demnach die Straßenfluchtlinien nach den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen festzulegen.

4.1.3 Bezugsniveau

Beide Siedlungen liegen in der Ebene der Marchniederung und weisen lediglich marginale Höhenunterschiede auf (zwischen 141,5 und 143,5 müA). Die Festlegung eines vom natürlichen Geländeniveau abweichenden Bezugsniveaus erscheint daher nicht erforderlich.

4.1.4 Baufluchtlinie Angabe des Bauwichts in Metern

Die Hauptgebäude wurden in beiden Fällen in einer geordneten Flucht in einem Abstand von ca. 3 m parallel zur Straßenfluchtlinie angeordnet. Somit ergibt sich auch in diesem Zusammenhang ein recht homogenes Erscheinungsbild, das auch in Zukunft in dieser Form erhalten bleiben soll. Im Bebauungsplan soll daher eine Baufluchtlinie an den bestehenden, zu den Straßenfluchtlinien gerichteten Gebäudekanten festgelegt werden. Gleichzeitig soll mittels Festlegung einer hinteren Baufluchtlinie (im Abstand von 15 m parallel zur vorderen Baufluchtlinie) ein Baufeld definiert werden, somit ein zu starkes Zurückspringen der Gebäude unterbunden werden. Neben der Sicherung der bestehenden, durchaus homogenen Bauflucht soll dadurch auch ein zu nahes Heranrücken der Hauptgebäude an die Wasserflächen unterbunden werden.

4.1.5 Bebauungsdichte in % bzw. Geschoßflächenzahl

Auf die Festlegung einer maximal zulässigen Bebauungsdichte bzw. zulässigen Geschoßflächenzahl wird im Geltungsbereich der Bebauungspläne verzichtet. Durch die vorgesehene Festlegung maximal zulässiger Bruttogrundflächen (in den textlichen Bebauungsbestimmungen zu den neuen Bebauungsplänen) sollte zukünftig eine ausreichende Regelung bestehen.

4.1.6 Bebauungsweise

Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Im Bereich der beiden Badeteichsiedlungen Heuparz und Rohrwiese soll als Bebauungsweise - dem Bestand entsprechend – die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise gelten. Damit soll zum einen dem lockeren Charakter der Siedlungen (vorhandene, seitliche Bauwiche) entsprochen und andererseits aber auch die vereinzelt in gekuppelter Bebauungsweise errichteten Bauwerke entsprechend eingefangen werden.

4.1.7 zulässige Bebauungshöhe

Maßgeblich für das Erscheinungsbild der Siedlungen Heuparz und Rohrwiese sind die weitestgehend homogenen, maßvollen Gebäudehöhen.

In einem Bebauungsplan ist die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe festzulegen (als Pflichtinhalt des Bebauungsplanes nach § 30 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014). Sie wird nach Maßgabe des § 31 des NÖ Raumordnungsgesetzes in Bauklassen festgelegt, wonach in Bauklasse I eine Bebauungshöhe bis 5 m zulässig ist. Die relevante, mittlere Höhe der Gebäudefront wird dabei nach oben durch den Verschnitt mit der Dachhaut ermittelt. D. h. bei Festlegung der Bauklasse I wären durchaus Gebäudehöhen realisierbar, die das derzeitige Erscheinungsbild der Siedlungen nachhaltig verändern würden (Errichtung zweigeschoßiger Hauptgebäude, Gebäude mit zurückgesetzten Geschoßen,...).

Um daher den derzeit bestehenden Charakter (im Hinblick auf die mit dem Teilbebauungsplan verfolgten Zielsetzungen) möglichst zu sichern, soll anstatt einer Bauklasse eine höchstzulässige Gebäudehöhe ausgewiesen werden. Diese soll, um der bestehenden Situation gerecht zu werden (durchwegs eingeschößige Hauptgebäude) mit 4,5 m vorgesehen werden.

Diese soll weiters näher spezifiziert werden (durch den Zusatz „*“):

Höchstzulässige Gebäudehöhe 4,5: höchstzulässige Gebäudehöhe 4,5 m.
Ohne zurückgesetzte Geschoße (mit Ausnahme ausgebauter Dachgeschoße)*

Diese höchstzulässige Gebäudehöhe von 4,5 m berücksichtigt auch den Umstand, dass der HGW (höchster Grundwasserspiegel) in beiden Siedlungen auf Basis aktueller Einschätzungen seitens des Gebietsbauamtes (GBA KO-D-221/031-2018, Amtssachverständiger für Wasserbautechnik Ing. Benedikter, vom September 2018) mit der Oberkante des bestehenden Geländes festgelegt ist. Gemäß einschlägiger Bauvorschriften (OIB Richtlinie 3, Anhang zur NÖ Bautechnikverordnung) sind Aufenthaltsräume 50 cm über dem höchsten, örtlichen Grundwasserspiegel anzuordnen. Diese 50 cm wurden in der nun vorgesehenen Höhenfestlegung berücksichtigt (grundsätzliche Zielhöhe für zukünftige Hauptgebäude 4,0 m zzgl. 0,5 m zur Situierung von Aufenthaltsräumen über dem HGW).

4.2 Bebauungsvorschriften

Ergänzend zu den planlichen Festlegungen der beiden vorgesehenen Teilbebauungspläne sollen nachfolgende, textliche Bebauungsbestimmungen verordnet werden.

4.2.1 Gestaltung und Anordnung der Gebäude

Dem Ziel der neuen Bebauungspläne folgend, sollen das Erscheinungsbild und die Gestaltungscharakteristik der Badeteichsiedlungen Heuparz und Rohrwiese möglichst erhalten werden. Andererseits sollen aber durchaus auch bauliche Adaptierungen ermöglicht werden, die sich jedoch in die bestehenden Strukturen einfügen sollen. Daher soll nun auch eine Beschränkung der maximal zulässigen Bruttogrundfläche von Hauptgebäu-

den, Nebengebäuden und der überbauten Fläche von sonstigen Bauwerken erfolgen, um diesen Anforderungen gerecht zu werden:

Die maximale Bruttogrundfläche von Hauptgebäuden darf 110 m² nicht überschreiten.

Die Summe der überbauten Fläche von Nebengebäuden und sonstigen Bauwerken (z. B. Überdachungen, udgl.) darf maximal 60 m² pro Pachteinheit betragen. Bei der Ermittlung der überbauten Fläche von Überdachungen mit konstruktiver Verbindung mit Hauptgebäuden ist nur jene Fläche beurteilungsrelevant, die über einen 1 m tiefen Dachvorsprung hinausgeht.

Vor dem Hintergrund der restriktiven Höhenbeschränkung in der Plan-darstellung des Bebauungsplanes (höchstzulässige Gebäudehöhe 4,5*) soll auch für Nebengebäude und sonstige, eigenständige Bauwerke eine maximal zulässige Höhe festgelegt werden:

Nebengebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 2,5 m aufweisen. Die Höhe sonstiger, eigenständiger Bauwerke (wie z. B. Aussichtsterrassen, Überdachungen, udgl.) darf ebenfalls, gemessen vom Bezugsniveau, an keiner Stelle mehr als 2,5 m betragen.

4.2.2 KFZ-Abstellanlagen

Im Bebauungsplan darf, abweichend von den allgemeinen Regeln des NÖ Baurechts (1 Mindeststellplatz pro Wohneinheit laut NÖ Bautechnikverordnung) eine höhere Anzahl an Stellplätzen vorgeschrieben werden. Von dieser Möglichkeit soll entsprechend Gebrauch gemacht werden, zumal zwei KFZ Stellplätze auf Eigengrund (bei Einfamilienhäusern) mittlerweile als Regelfall anzusehen sind und somit ohnehin benötigt werden. Weiters soll durch ein Abrücken mit Garagen von der Straßenfluchtlinie

nicht nur ein zusätzlicher Stellplatz bzw. eine Aufstellfläche geschaffen werden, sondern auch dazu beigetragen werden, den öffentlichen Straßenraum möglichst zu entlasten. Mit einem Bezug auf die vorderen Schauseiten von Garagen und Carports soll eine eindeutige Regelung insbesondere bei Eckparzellen geschaffen werden:

Pro Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen. Die vorderen Schauseiten von Carports und Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur maßgeblichen Straßenfluchtlinie aufweisen.

4.2.3 Bauwerke im Bauwisch

Insbesondere zur Wahrung eines ansprechenden Straßenraumes sollen zusätzliche Bestimmungen im Hinblick auf die Bebauung des vorderen Bauwischs definiert werden:

Im vorderen Bauwisch sind bauliche Anlagen mit maximal 5 m² Bruttogrundfläche (pro Grundstück) zulässig.

4.2.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Bauparzellen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen tragen wesentlich zum gesamten Erscheinungsbild der Siedlungen bei. Dem aufgelockerten und durchgrünten Charakter der betroffenen Badeteichsiedlungen entsprechend soll in diesem Zusammenhang ein möglichst transparenter / offener Raumeindruck gewahrt bleiben, somit entsprechende Bebauungsbestimmungen erlassen werden:

Einfriedungen und Einfahrtstore an und/oder gegen die öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindefstraße) sind transparent, maximal 60% geschlossen, zu gestalten (z. B. Maschendrahtzaun, Lattenzaun udgl.) und dürfen eine maximale Höhe (inkl. Sockelmauerwerk) von insgesamt 1,6 m aufweisen. Der

Sockel darf dabei eine maximale Höhe von 0,4 m nicht überschreiten. Das Anbringen von Holz- und/oder Schilfmatten oder ähnlichen Materialien an straßenseitigen Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen aus Glas bzw. das Verwenden von Glaselementen (und ähnlichen Materialien) sind unzulässig.

Im Hinblick auf die Ortsbildgestaltung (harmonische Gestaltung der Bauwerke) sollen auch Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke in den Bebauungsbestimmungen geregelt werden. Es sollen so grobe Fehlentwicklungen unterbunden werden:

Einfriedungen zwischen den Grundstücken dürfen eine maximale Höhe (inkl. Sockelmauerwerk) von insgesamt 1,8 m nicht überschreiten. Der Sockel darf dabei eine maximale Höhe von 0,4 m nicht überschreiten. Eine Ausführung in massiver Bauweise (z. B. als Steinmauern) ist nicht zulässig.

4.2.5 Höhenlage des Geländes

Aufgrund der speziellen Situation der beiden betroffenen Badeteichsiedlungen erscheinen spezielle Bestimmungen für die Uferbereiche und Uferböschungen (diese sind in beiden Fällen als Bauland ausgewiesen) erforderlich. Es sollen zweckmäßige, und auch in vielen Fällen erforderliche Maßnahmen ermöglicht werden, ohne gleichzeitig jedoch zu massive Abänderungen gegenüber der Bestandssituation herbeizuführen:

Im Übergangsbereich zur Wasserfläche dürfen Abböschungen und sonstige Maßnahmen zum Niveausgleich (z. B. Böschungsmauern), zur Überbrückung von Niveauunterschieden (insbesondere Stiegen) und zur Uferbefestigung (z. B. Steinschüttungen) vorgenommen werden. Das bestehende Gelände darf dabei jedoch nicht wesentlich verändert werden.

4.2.6 Sonstige Bestimmungen

Auf Basis der dahingehenden Verordnungsermächtigung des Bebauungsplanes sollen, insbesondere zur Entlastung des Ortskanals, Niederschlagswässer auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden:

Niederschlagswässer sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.

Relevant erscheint auch eine Regelung der Bebauungsmöglichkeiten im Uferbereich. Es bestehen zwar bereits durchgängig diverse Uferbefestigungen (diese waren und sind aus wasserrechtlicher Sicht auch notwendig) und zur Nutzung des Badeteichs erforderliche Stege sowie ufernahe Bauwerke. Um jedoch auch in Zukunft eine eindeutige Regelung zu erhalten, soll nun eine Definition der in diesem sensiblen Bereich zulässigen Bauvorhaben vorgesehen werden:

Stege dürfen maximal 2 m in den Badeteich hineinragen. Eine Überbauung der Wasserfläche und von Stegen über der Wasserfläche mit Nebengebäuden und sonstigen, eigenständigen Bauwerken (wie z. B. Aussichtsterrassen, Überdachungen, udgl.) ist nicht zulässig. Befestigte Uferterrassen und Liegeplätze sind nur über Land zulässig (keine Überbauung der Wasserfläche).