

# **V E R O R D N U N G**

(KORREKURBESCHLUSS vom 27. OKTOBER 2020)

- § 1** Die am 08. Oktober 2019, TOP 03 beschlossene Verordnung, mit der auf Grund des §29 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 ein Bebauungsplan für das gesamte Ortsgebiet der Gemeinde Heiligenkreuz erlassen wurde, wird hiermit korrigiert und ergänzend beschlossen.

Der Bebauungsplan gilt auch für Bauwerke im Grünland

- § 2** Die Einzelheiten der Bebauungsvorschriften sind aus der Plandarstellung mit der Planzahl **PZ: 7498-01/18** sowie aus §3 dieser Verordnung zu entnehmen. Die Plandarstellung besteht aus 9 Blättern im Maßstab 1:2000 sowie Legende und ist Bestandteil dieser Verordnung. Planverfasser ist das Ingenieurbüro für Raumplanung Dipl. Ing. Thomas Hackl aus 2551 Enzesfeld-Lindabrunn.

**§ 3 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:**

**(1) MINDESTMASSE VON BAUPLÄTZEN**

- 1.1 Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Wohnbauland in gekuppelter Bauweise gilt eine Bauplatzmindestgröße von 450m<sup>2</sup>, in offener Bauweise eine Bauplatzmindestgröße von 500m<sup>2</sup>. Bei Doppelhäusern ist eine Bauplatzmindestgröße von 600m<sup>2</sup> einzuhalten.
- 1.2 Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß jeweils ohne Fahne.
- 1.3 Dies gilt auch bei der Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen zwei bestehenden Grundstücken bzw. Bauplätzen, wonach in solchen Fällen eine Änderung unzulässig ist, wenn zumindest eines der betroffenen Grundstücke die o.a. Grenze unterschreitet und durch die Änderung keinen Flächenzuwachs erfährt.

**(2) HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IM ORTSGEBIET**

- 2.1 Im Wohnbauland ist bei Neu-, Zu- und Umbauten auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des öffentlichen Raumes darf dabei nicht gestört werden. Dabei sind im Besonderen die

Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firsthöhen und Dachneigungen sowie die Auswirkungen der verwendeten Materialien (z.B. Holz und Blockhäuser, Mobilheime, Container, Glasfassaden, etc.) und Farbgestaltung der Fassaden zu berücksichtigen.

2.2 Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) ist bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten nur als Gemeinschaftsanlage zulässig

2.3 BEBAUUNGSDICHTE:

2.4.1 Im Wohnbauland ist die maximale Bebauungsdichte in den mit Stern BD\* gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke oder Grundstücksteile) nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Bauplatzfläche	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>
<=350m <sup>2</sup>	45	
350	45	157,5
400	42	168
450	39	175,5
500	36,9	184,5
550	34,8	191,4
600	33,6	201,6
650	32,4	210,4
700	31,2	218,4
750	30	225
800	28,8	230,4
850	27,6	234,6
900	26,6	239,4
950	25,6	243,2
1000	24,6	246
1050	23,8	249,9
1100	23,2	255,2
1150	22,8	262,2
1200	22,4	268,8
1250	22	275
1300	21,6	280,8
1350	21,2	286,2
1400	20,8	291,2
1450	20,4	295,8
1500	20	300
>1500	20	

Zwischenwerte der bebaubaren Fläche sind durch lineare Interpolation aufeinanderfolgender Kategorien der Bauplatzfläche zu ermitteln.

- 2.4.2 Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche ab 1.500 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Bebauungsdichte von 20%. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche  $\leq 350$  m<sup>2</sup> gilt eine maximale Bebauungsdichte von 45%.
- 2.4.3 Zusätzlich zu der in 3.1 und 3.2 ermittelten Bebauungsdichte kann eine Bebauung mit Nebengebäuden (gem. Def. NÖ BÖ §51 (2) 3.) im Ausmaß von 5% der Grundstücksfläche bzw. relevanten Grundstücksteilfläche (gem. Bestimmungen zur Bebauungsdichte lt. Legende) erfolgen.
- 2.4.4 Die Bestimmungen zu §51 der NÖ BO (Bauwerke im Bauwuch) sind unabhängig von den Bestimmungen zu 3.3 einzuhalten.
- 2.4.5 Bei Grundstücken, die bereits am 01.03.2019 aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bebaut waren, kann bei Zu- und Umbauten zum Altbestand die bereits bebaute Fläche des Hauptgebäudes um jedenfalls 20% überschritten werden.
- 2.4.6. Die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper ist, ausgenommen im Bauland-Agrargebiet, auf einem Grundstück folgendermaßen zu begrenzen: Das Hauptgebäude darf eine maximale Längserstreckung von 25m nicht überschreiten.

### **(3) AUSNAHMEREGLUNGEN FÜR BESTEHENDE BAUWERKE:**

- 3.1. Bei bestehenden rechtmäßig errichteten Hauptgebäuden bestehende rechtmäßig errichtete Hauptgebäude (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), welche innerhalb des neu festgelegten hinteren Bauwuchs liegen oder in diesen hineinragen, können Zu- und Umbauten bewilligt werden, sofern diese nicht außerhalb des hinteren Bauwuchs umgesetzt werden können. Die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ist nicht zulässig.
- 3.2. Bei bestehenden rechtmäßig errichteten Hauptgebäuden (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), welche innerhalb des neu festgelegten vorderen Bauwuchs liegen oder in diesen hineinragen, können Änderungen der Bebauungshöhe (z.B. Aufstockungen im Rahmen der zulässigen Bebauungshöhe) bewilligt werden, sofern diese nicht außerhalb des vorderen Bauwuchs umgesetzt werden können.
- 3.3. Bei bestehenden Gebäuden (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), deren Gebäudehöhe höher als die festgelegte zulässige Gebäudehöhe ist, ist die Errichtung von Gaupen zulässig.

### **(4) LAGE UND AUSMASS VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN**

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung neuer Wohneinheiten ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von PKW-Stellplätzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten, dies gilt auch für erhaltenswerte Gebäude im Grünland:

- 4.1 Bei Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit mindestens 2 PKW Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen darf hierbei nicht durch vorgelagerte Stellplätze beeinträchtigt werden.

### **(5) ZUFAHRTEN ZU GRUNDSTÜCKEN**

- 5.1 Für Zufahrten zu Grundstücken im Wohnbauland, welche eine Straßenfrontlänge bis max. 20 m aufweisen, ist die Summe der Zufahrtsbreiten mit maximal 6 m begrenzt. Zwischen den einzelnen Zufahrten ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 20 m ist eine weitere Zufahrt (Abschrägung) im Ausmaß von max. 3,0 m zulässig.

## **(6) GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN IM WOHNBAULAND**

6.1. Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünlandwidmungen darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 1,8m nicht überschritten werden. Die mittlere Sockelhöhe darf 50 cm nicht überschreiten. Die Ermittlung der mittleren Gesamthöhe von Einfriedungen und Sockelhöhe muss über einen maximal 3m langen Einfriedungsabschnitt berechnet werden.

6.2. Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundgrenze darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 2m nicht überschritten werden. Die Ermittlung der mittleren Gesamthöhe der Einfriedungen muss über einen maximal 3m langen Einfriedungsabschnitt berechnet werden.

6.3. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind zu gliedern (bezüglich Sockel, Steher und Felder) und dürfen in der offenen und gekuppelten Bebauungsweise nicht als Einfriedungsmauer oder Maschendrahtzaun ausgebildet werden. Auch das dichte Aneinandersetzen von Latten ist nicht zulässig.

Eine als Wand ausgeführte Einfriedung ist nur in der geschlossenen Bebauungsweise zulässig.

Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen ist im gesamten Bauland sowie im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland nicht zulässig.

6.4. Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gemäß 6.1. 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.

6.5. Sonderregelung bei erforderlichen Stützmauern:

Die Höhe von Stützmauern ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen und Stützmauern sind, falls möglich, in mehrere Höhenabschnitte zu gliedern. Einfriedungen an Oberkanten von Stützmauern dürfen im Mittel maximal 1,40 m hoch sein. Die Ermittlung der mittleren Höhe muss über maximal 3 m lange Abschnitte erfolgen.

## **(7) WERBEANLAGEN**

- 7.1. Die Anbringung von Werbeeinrichtungen auf Dächern und Dachaufbauten entlang der Straßenfluchtlinie, welche eine Fläche über 4 m<sup>2</sup> aufweisen, ist im Wohnbauland (Wohngebiet, Kerngebiet und Agrargebiet) unzulässig.
- 7.2. Die Errichtung von Plakatwänden ist im Wohnbauland unzulässig, hiervon ausgenommen sind Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit sowie zeitlich begrenzte Plakatierungen im Bereich von Baulücken in der geschlossenen Bebauung.

## **8) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

- 8.1. Im seitlichen und hinteren Bauwisch sind Geländeänderungen entlang der Grundgrenzen im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau und im Vergleich zum Bezugsniveau an der Grundgrenze nur bis zu einem maximalen Niveauunterschied von 1,0 m im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau zulässig. Lokale, durch Erschließungsbauteile bedingte Über- oder Unterschreitungen sind im notwendigen Ausmaß zulässig.
- 8.2. Geländestützungen und Höhensprünge auf Grundstücken sind als Böschungen oder in Form von Trockenschichtungen aus Natursteinen auszuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Herstellung von Mauerwerk oder Stahlbetonwänden zulässig.

## **9) ENTSORGUNG VON REGENWÄSSERN**

- 9.1. Gesammelte Regenwässer sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen. Ein Kanalanschluss ist nur zulässig, falls nachgewiesen wird, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht oder nicht wirtschaftlich möglich ist.
- 9.2. Im Baulandbereich, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, ist ein Anteil von mindestens 20% der Grundstücksfläche unversiegelt zu lassen.

## **10) ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND**

- 10.1 Im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland sind im Sinne des Landschaftsbildschutzes eine maximale Gebäudehöhe von 7m sowie die Errichtung von höchstens 2 oberirdischen Geschoßen zulässig.

- 10.2 Hinsichtlich der Errichtung von Abstellanlagen sind bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland die Bestimmungen zu §4 (1) dieser Verordnung gültig.
- 10.3 Bei Zu- und Umbauten im Bereich von Gebäuden, welche in ihrem ursprünglichen Bestand vor 1950 genehmigt wurden, ist darauf zu achten, dass keine maßgebliche Abweichung von der charakteristischen Struktur des Bestandes erfolgt. Dies betrifft insbesondere die Dachgestaltung, Dachneigungen, Firsthöhen, die Fassadenöffnungen sowie die verwendeten Materialien und Farbgestaltung der Fassaden.
- 10.4. Die Errichtung neuer Pult-, Flach- und Mansardendächer ist nur zulässig, sofern diese im Bestand vorhanden sind.

## 11) LANDWIRTSCHAFTLICHE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

- 11.1. Bei landwirtschaftlichen Gebäuden im Grünland mit mehr als 100m<sup>2</sup> überbauter Fläche und/oder einer Bebauungshöhe von mehr als 6m ist eine tiefergehende Prüfung hinsichtlich §56 der NÖ Bauordnung durchzuführen. Die Charakteristik der Landschaft ist hierbei in den Bezugsbereich gem. NÖ BO mit einzubeziehen. Die Gemeinde Heiligenkreuz kann zur Unterstützung der Beurteilung ein Landschaftsbildgutachten beauftragen.

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

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

Der Bürgermeister



Franz Winter



Angeschlagen am:.....

3. M. 2020

Abgenommen am:.....

18. M. 2020

