

Verordnungstextentwurf

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Fels am Wagram beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

Änderung Teilbebauungsplan Weinbergstraße KG Fels am Wagram

**Dokumentation und Erläuterung der Änderungen GZ. 8.920-26/02
(Darstellung in Rot)**

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auf Grund der §§ 29 -33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan Weinbergstraße in der Marktgemeinde Fels am Wagram (KG Fels am Wagram) nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plannr. 8950-01/18 vom Dezember 2018) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen neu erlassen.

§ 2 Gebäudehöhe

1. Der Ausbau eines Dachgeschoßes als drittes oberirdisches Geschoß ist nicht zulässig. Dies gilt auch für ein drittes abgestuftes, oberirdisches Geschoß.
2. Für die Bestimmung I, II^A gilt: Bei zweigeschossiger Bebauung ist für das zweite oberirdische Geschoß ein erhöhter baulicher Schallschutz für Außenbauteile als Abschirmung zur Landesstraße B34 vorzusehen (gemäß OIB-Richtlinie 5 in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014).

§ 3 Dachform und Dachgestaltung

1. Als Dachformen für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Pult- und (Krüppel-)Walmdächer zulässig (taxative Aufzählung). Nebengebäude und Carports sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

2. Die Überdeckung der festgelegten Dachform durch Blenden, Attika und dergleichen ist bei Hauptgebäuden unzulässig. Von der straßenseitigen Ansicht muss die Dachform ersichtlich sein.
3. Bei Satteldächern ist eine Minstdachneigung von 30° einzuhalten. Bei Pult- und Walmdächern beträgt die Minstdachneigung 20°.
4. Dachaufbauten dürfen nicht weiter als 1,5m über den First hinausragen.
5. Solar- bzw. Photovoltaikanlagen dürfen bei Hauptgebäuden nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden ist zulässig, sofern keinen baurechtlichen Bestimmungen (wie zum Beispiel Belichtung der Nachbarfenster etc.) widersprochen wird.

~~6. Die Montage von Satellitenanlagen an der Straßenseite ist nicht zulässig.~~

Anmerkung: Gemäß NÖ Bauordnung 2014 § 17 Z. 13 handelt es sich bei der Aufstellung von TV-Satellitenanlagen um ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben. Unter Berücksichtigung des § 34 Abs. 1 Z 3 NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan abgeändert werden darf, wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt, ist daher der Entfall der Ziffer 6 der gegenständlichen Verordnung vorgesehen.

7. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Dachgestaltung ist eine ~~Tonziegeldeckung~~ Ziegeldeckung mit roten oder rotbraunen ~~Tonziegeln~~ Ziegeln vorzunehmen. Nebengebäude und Carports sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

Anmerkung: Die gegenständliche Festlegung zielt auf ein harmonisches Erscheinungsbild ab. Dieses wird maßgeblich von der Dachfarbe und weniger von der Materialart bestimmt. Den Eigentümern soll durch den Entfall der Materialart ein größerer Entscheidungsspielraum, ohne Änderung der ursprünglichen Planungsintention, eingeräumt werden. Die gewünschte gestalterische Wirkung kann durch die Vorgabe der Dachfarbe ausreichend erreicht werden. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z. 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung abgeändert werden darf. In Hinblick auf veränderte Regelungsbedürfnisse in der Planung (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) beabsichtigt die Markgemeinde Fels am Wagram im

Rahmen ihrer Bebauungspläne der Steuerung gestalterischer Ziele gegenüber der Festschreibung technischer Details den Vorrang einzuräumen.

§ 4 Bauwerke im Bauwich und KFZ-Stellplätze

1. Nebengebäude im seitlichen Bauwich sind unter Einhaltung eines Mindestabstands von 6 Metern zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße zu errichten.
2. ~~Carports sind im vorderen Bauwich zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1 Meter zur Straßenfluchtlinie eingehalten wird.~~ Bei der Errichtung eines Carports im vorderen Bauwich darf das Dach bis zur Straßenfluchtlinie reichen, seitliche Teile (Wände, Steher etc.) sind mit einem Mindestabstand von 1 m zur Straßenfluchtlinie zu errichten.

Anmerkung: Die auskragende Ausführung des Daches kann den betroffenen Eigentümern Vorteile bieten, ohne der ursprünglichen Planungsintention (Freihaltung des ersten Meters) in relevanter Weise zu widersprechen. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen. Die bisherige Regelung zur Freihaltung des Bauwichts bei Carports wird heutigen baulichen und funktionalen Anforderungen nicht mehr gerecht. Durch die Differenzierung zwischen Dachflächen und tragenden Bauteilen bleibt die ursprüngliche Planungsintention gewahrt, während eine zeitgemäße Nutzung ermöglicht wird.

3. Bei der Errichtung von Carports ist eine seitliche Durchsicht anzustreben, sofern die Herstellung einer Wand nicht durch baurechtliche Bestimmungen erforderlich ist.
4. Pro Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze auf Eigengrund zu errichten.
5. Die Errichtung einer Abfallsammelstelle ist in den Haupt- oder Nebengebäuden in der Art zu integrieren, so dass diese vom öffentlichen Gut aus nicht einsehbar sind.
6. ~~Im hinteren Bauwich sind Nebengebäude sowie oberirdische bauliche Anlagen, die über das Ausmaß gemäß NÖ BO §17 i. d. g. F. hinausgehen, nicht zulässig.~~

Anmerkung: Im hinteren Bauwich wurden bisher alle Nebengebäude und -teile sowie oberirdische bauliche Anlagen, bei welchen es sich nicht um bewilligungs-

, anzeige- und meldefreie Vorhaben handelt, untersagt. Bauwerke im hinteren Bauwich sollen künftig jedoch nicht hinausgehend über die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 § 51 Abs. 2 geregelt werden. Die beabsichtigte Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z. 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung abgeändert werden darf. Es hat sich gezeigt, dass die gewünschte Siedlungsentwicklung durch Ziffer 6 eher gehemmt als geordnet wird.

~~7. Das Aufstellen von Luft-Luft-Wärmepumpengeräte oder vergleichbare oberirdische, bauliche Anlagen zur Wärmeerzeugung mit ähnlichen Lärmemissionen sind im vorderen Bauwich nicht zulässig. Zusätzlich ist bei der Aufstellung ein Mindestabstand von 3 Metern zur seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze einzuhalten.~~

Anmerkung: Bei der Aufstellung von Wärmepumpen handelt es sich – außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten – um ein bewilligungs- und anzeigefreies Vorhaben. Unter Berücksichtigung des § 34 Abs. 1 Z 3 NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan abgeändert werden darf, wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt, ist daher der Entfall der Ziffer 6 der gegenständlichen Verordnung vorgesehen.

§ 5 Einfriedung

1. Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Gut dürfen maximal mit einer Höhe von 1,4 Meter ausgeführt werden. Der Sockel der Einfriedung darf eine maximale Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Gut sind mindestens mit einer massiven Einfriedung in einer Höhe von 10 cm auszuführen.
2. Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen sind jeweils an der linken, seitlichen Grundstücksgrenze (Blickrichtung Erschließungsstraße) verpflichtend herzustellen.

§ 6 Einsichtnahme

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

§ 7 Inkrafttreten

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