

Verordnungstextentwurf

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

VERORDNUNG

Änderung Teilbebauungsplan Seepark Thürnthal KG Thürnthal

Dokumentation und Erläuterung der Änderungen GZ. 8.920-26/01 (Darstellung in Rot)

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auf Grund des §§ 68 - 72 der NÖ Bauordnung 1996, LGBL. 8200 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan in der Marktgemeinde Fels am Wagram, KG Thürnthal, geändert und nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plan Nr. 8950-1/09 vom Dezember 2009) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen erweitert und neu dargestellt.

§ 2 Bauwerke im Bauwich

1. Sonstige private Abstellanlagen sind in einem Mindestabstand von 1 m zur Straßenfluchtlinie zu errichten. 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 von sonstigen privaten Abstellanlagen wird heutigen baulichen und funktionalen Anforderungen für überdachte Abstellanlagen (Carports) nicht mehr gerecht. Durch die Differenzierung zwischen Dachflä-

chen und tragenden Bauteilen bleibt die ursprüngliche Planungsintention gewahrt, während eine zeitgemäße Nutzung ermöglicht wird.

2. ~~Die Errichtung von Nebengebäuden im seitlichen Bauwich ist in Bereichen mit offener Bebauungsweise nicht zulässig.~~

Anmerkung: Unter Berücksichtigung der NÖ Bauordnung 2014 § 51 Abs. 2 Z. 1 wurde bei der offenen Bebauungsweise bisher die Errichtung von Nebengebäuden im seitlichen Bauwich untersagt. Gegenständlich ist ein Entfall dieser Festlegung vorgesehen. Gemäß NÖ Bauordnung § 51 Abs. 2 dürfen somit Nebengebäude und -teile sowie oberirdische bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, im seitlichen Bauwich errichtet werden. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 Z. 4 NÖ ROG 2014 aufgrund einer Änderung der gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt. Im November 2025 hat der Landtag die NÖ Bauordnung 2014 unter dem Titel „NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz“ geändert. Die neuen Bestimmungen sollen bereits mit 1. März 2026 in Kraft treten. In Bezug auf die §§ 51 und 52 NÖ Bauordnung 2014 wurden die Bestimmungen für den seitlichen Bauwich deutlich gelockert. Der Entfall der Ziffer 2 berücksichtigt diese geänderten gesetzlichen Vorgaben.

3. Anlagen im seitlichen Bauwich, deren Verwendung jener von Gebäuden gleicht (z. B. Carports und sonstige Überdachungen), müssen so gestaltet sein, dass freie Durchblicke zum See auch weiterhin gewährleistet sind. Die Errichtung einer Wand ist daher in diesen Fällen nur an der seitlichen Grundstücksgrenze bzw. entlang des Hauptgebäudes zulässig.
4. Die Gestaltung von Nebengebäuden im hinteren Bauwich hat so zu erfolgen, dass deren Grundrissfläche max. 10 m² sowie deren Gebäudehöhe max. ~~2,3 m~~ **3 m** betragen.

Anmerkung: Gemäß NÖ Bauordnung 2014 § 17 Z. 8 handelt es sich bei der Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m bei Wohngebäuden pro Wohnung mit zugeordneter Gartenfläche auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichts um ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben. Eine Gerätehütte und ein Gewächshaus können somit – im Widerspruch zur bestehenden Festlegung des Bebauungsplanes – mit einer Gebäudehöhe von max. 3 m errichtet werden. Durch die gegenständliche Abänderung dürfen alle Nebengebäude mit einer Gebäudehöhe von max. 3 m errichtet werden, womit eine Harmonisierung angestrebt wird. Unter Berücksichtigung des § 34

Abs. 1 Z 3 NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan abgeändert werden darf, wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt.

§ 3 Harmonische Gestaltung der Gebäude

1. Zur harmonischen Gestaltung der Gebäude sind lediglich Flach- und Pultdächer als Dachformen im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes zulässig. Im Bereich der gekuppelten und der geschlossenen Bauungsweise sind aneinandergebaute Hauptgebäude mit gleicher Dachform und Ausrichtung (Neigung) vorzusehen. Die Ausrichtung der Pultdächer hat im Bereich der Ufergrundstücke Richtung See zu erfolgen (Richtung See aufsteigend). Ausgenommen davon sind jedoch die Grdstk. 886/12 bis 886/15.

2. ~~Als Gebäudehöhe wird Bauklasse II festgelegt, wobei die maximale Höhe der Gebäude hierbei im Bereich des Ostufers~~

~~Für die Bauklasse II* gelten die Bestimmungen der Bauklasse II, wobei die maximale Höhe der Gebäude~~

- a. im Falle von Flachdächern auf 7,0 m,
 - b. im Falle von Pultdächern auf 7,5 m
- beschränkt wird.

~~Im Bereich des West- und Südufers (Bereich mit Höhenregelung H*) ist die Höhenentwicklung wie folgt geregelt:~~

~~Für die Höhenregelung H* ist die Höhenentwicklung wie folgt geregelt:~~

- a. ~~Straßenseitige Mindesthöhen im Falle von Flach- und Pultdächern 4,0 m~~
- b. Höchstzulässige Gebäudehöhen straßenseitig im Falle von Flach- und Pultdächern 6,7 m; seeseitig im Falle von Flachdächern 9,7 m, im Falle von Pultdächern 10,2 m
- c. Eine Mindesthöhe wird seeseitig, zur Ermöglichung von zurückgesetzten Geschoßen innerhalb der aufgespannten Höhenentwicklung, nicht festgelegt.

Anmerkung: Die Verortung der Höhenfestlegungen kann der Plandarstellung entnommen werden. Auf die redundante textliche Verortung soll künftig verzichtet werden. Eine mögliche Fehlerquelle wird somit bereinigt. Die Dokumentation des Entfalls der straßenseitigen Mindesthöhe im Fall von Flach- und Pultdächern für die Höhenfestlegung H ist dem Erläuterungsbericht zu entnehmen.*

Das Niveau der Verkehrsflächen ist als Bezugsniveau zur Ermittlung der Gebäudehöhe anzusehen. Zur Ermittlung der seeseitigen Gebäudehöhe ist von einem Bezugspunkt auszugehen, der 3 m unter dem Niveau der dem betroffenen

Grundstück vorgelagerten Verkehrsfläche liegt. Als „seeseitig“ gelten auch die Schauseiten zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

§ 4 KFZ Stellplätze

Für Wohneinheiten mit über 80 m² Wohnnutzfläche auf den Grundstücken 886/99 sowie 886/119 bis 886/123 sind 2 KFZ Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Diese Bestimmung gilt auch für allfällige, aus diesen Grundstücken durch Teilung und/oder Vereinigungen hervorgehende Nachfolgrundstücke.

§ 5 Einfriedungen

1. Als straßenseitige Einfriedungen sind im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes max. 15 cm hohe Sockelmauerwerke entlang der Straßenfluchtlinie zulässig. ~~Aufgesetzte Elemente sind zur harmonischen Gestaltung des Gesamterscheinungsbildes der Siedlung transparent auszuführen.~~ Die Maximalhöhe der gesamten Einfriedung (Sockel inkl. Aufsatz) darf ~~1,20 m~~ 1,40 m nicht überschreiten.
Anmerkung: Durch die geplante Abänderung ergeben sich für die betroffenen Eigentümer Vorteile hinsichtlich des Schutzes der Privatsphäre sowie der Nutzbarkeit der Grundstücke. Der maßvolle Eingriff stellt keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar und widerspricht der ursprünglichen Planungsintention nicht in relevanter Weise, da weiterhin eine offene und übersichtliche Gestaltung des Straßenraumes gewährleistet bleibt. Insgesamt wird damit eine zeitgemäße Anpassung der Bebauungsbestimmungen vorgenommen, die sowohl den berechtigten Interessen der Grundeigentümer als auch den planerischen Zielsetzungen Rechnung trägt. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG 2014 aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen. Die bisherige Ausgestaltung der Bestimmung wird den heutigen Anforderungen an Privatsphäre und Grundstücksnutzung nicht mehr gerecht.
2. KFZ Abstellanlagen (wie z. B. Abstellplätze, Garagen, Carports u. dgl.) dürfen zur Straßenfluchtlinie hin nicht eingefriedet oder durch Tore, Schranken etc. getrennt sein. Es muss eine ungehinderte Zufahrt zur KFZ Abstellanlage gewährleistet bleiben.

§ 6 Ausgestaltung der Uferberme

Die Uferberme ist als Freifläche im Teilbebauungsplan ausgewiesen und als

solche von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Ausgestaltung der Böschung oberhalb der Uferberme soll durch standorttypischen Bewuchs erfolgen.

§ 7 Einsichtnahme

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

§ 8 Inkrafttreten

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