

## Verordnungstextentwurf

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

# Verordnung Teilbebauungsplan Am Kogel

## Dokumentation und Erläuterung der Änderungen GZ. 8.920-26/07

### (Darstellung in Rot)

#### § 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auf Grund der §§ 29 -33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F., wird der *Teilbebauungsplan Am Kogel* in der Marktgemeinde Fels am Wagram (KG Fels am Wagram) nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plannr. 8950-02/19 vom Juli 2019) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen neu erlassen.

#### § 2 Gebäudehöhe

Der Ausbau eines Dachgeschoßes als drittes, oberirdisches Geschoß ist nicht zulässig. Dies gilt auch für ein drittes, abgestuftes, oberirdisches Geschoß.

#### § 3 Dachgestaltung

1. Bei Pult- und Walmdächern ist eine Mindestdachneigung von 20°, bei Satteldächern ist eine Mindestdachneigung von 30° einzuhalten.
2. Dachaufbauten dürfen nicht weiter als 1,5m über den First hinausragen.
3. Solar- bzw. Photovoltaikanlagen dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden.
- ~~4. 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 4 der gegenständlichen Verordnung vorgesehen.*

5. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Dachgestaltung ist eine **Tonziegeldeckung** **Ziegeldeckung** mit roten, rotbraunen oder grauen ~~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 Marktgemeinde Fels am Wagram im Rahmen ihrer Bebauungspläne der Steuerung gestalterischer Ziele gegenüber der Festschreibung technischer Details den Vorrang einzuräumen.*

#### **§ 4 Bauwerke im Bauwuch und KFZ-Stellplätze**

1. Nebengebäude im seitlichen Bauwuch sind unter Einhaltung eines Mindestabstands von 6 Metern zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße zu errichten.
2. ~~Carports sind im vorderen Bauwuch zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1 Meter zur Straßenfluchtlinie mit keinem Bauteil der baulichen Anlage (zum Beispiel Dachkonstruktion) unterschritten wird.~~

**Bei der Errichtung eines Carports im vorderen Bauwuch 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 Bauwuchs 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. Das Aufstellen von Luft-Luft-Wärmepumpengeräte oder vergleichbaren oberirdischen, baulichen Anlagen zur Wärmeerzeugung mit ähnlichen Lärmemissionen ist innerhalb des seitlichen Bauwuchs nicht zulässig.~~

*Anmerkung: Gemäß NÖ Bauordnung 2014 § 17 Z 7 handelt es sich bei der Errichtung von Wärmepumpen mit einer Nennleistung von nicht mehr als 70 kW um ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben. Ausgenommen sind Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten. 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 (Orientierung: Blick von Grundstück Richtung Erschließungsstraße des Grundstücks) 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.