

Verordnungstextentwurf

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

Verordnung Teilbebauungsplan Gösing

Dokumentation und Erläuterung der Änderungen GZ. 8.920-26/06

(Darstellung in Rot)

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auf Grund der §§ 29 -33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBL. 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan in der Marktgemeinde Fels am Wagram nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plannr. 8950-01/15 vom November 2015) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen neu erlassen.

§ 2 Dachgestaltung

1. Eine einheitliche Dachgestaltung ~~in Form von Ziegeldeckung oder Betondachstein~~ mit einer Deckung in rot oder rotbraun ist vorzusehen. 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.

2. Als Dachformen sind lediglich Pult-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Nebengebäude und Carports sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
3. Bei Pultdächern darf die höhere Seite des Daches nicht zur Verkehrsfläche orientiert sein.
4. Die Überdeckung der festgelegten Dachform durch Blenden, Attika und dergleichen ist bei Hauptgebäuden unzulässig. Von der straßenseitigen Ansicht muss die Dachform ersichtlich sein.
5. Bei Sattel- und Walmdächern muss eine Mindestdachneigung von 30° gegeben sein. Bei Pultdächern hat die Dachneigung 10° bis 20° zu betragen.
6. Dachaufbauten dürfen nicht weiter als 1,5m über den First hinausragen.
7. Solar- bzw. Photovoltaikanlagen dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden.
8. ~~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 8 der gegenständlichen Verordnung vorgesehen.

~~§ 3 Gebäudehöhen~~

1. ~~Gesonderte Bestimmungen bestehen für die Bauklasse II*. In der Bauklasse II* sind nur zwei Vollgeschosse ohne ausgebauten Dachgeschoss zulässig. Rückgestufte Dachgeschosse sind nicht zulässig.~~

Anmerkung: Der Entfall der Sonderbestimmungen für Gebäudehöhen betrifft auch die Plandarstellung. Die inhaltliche Behandlung ist daher dem Erläuterungstext zu Änderungspunkt 1 zu entnehmen.

§ 4 KFZ Abstellanlagen und Nebengebäude

1. Kleingaragen dürfen im seitlichen Bauwuch errichtet werden. Diese sind im Weiteren mindestens ~~5m~~ 6 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

Anmerkung: Die Erhöhung des Abstandes von der Straßenfluchtlinie dient der Bereitstellung einer ausreichenden Fläche für das Abstellen eines Kraftfahrzeuges vor der Kleing Garage. Gemäß § 23 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO 1960) ist das Hineinragen von Teilen eines Fahrzeuges in Verkehrsflächen, die dem Fußgänger- oder Fahrradverkehr vorbehalten sind, grundsätzlich verboten.

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 den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Errichtung von Kleingaragen im seitlichen Bauwuch zunehmend in Verbindung mit der Abstellung von Kraftfahrzeugen vor der Garage erfolgt. Dabei ist unter Berücksichtigung der straßenverkehrsrechtlichen Rahmenbedingungen sicherzustellen, dass Fahrzeuge nicht in Verkehrsflächen für den Fußgänger- oder Fahrradverkehr hineinragen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Abstellfläche vor der Garage sowie zur Vermeidung verkehrsrechtlicher Konflikte ist daher eine Anpassung des erforderlichen Mindestabstandes von der Straßenfluchtlinie von 5 m auf 6 m erforderlich.

2. ~~Es besteht die Möglichkeit Carports im vorderen Bauwuch zu errichten. Hier ist ein Mindestabstand von einem Meter zu Straßenfluchtlinie erforderlich und zweckmäßig.~~ 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 im vorderen Bauwuch muss die seitliche Durchsicht gegeben sein.
4. Pro Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze zu errichten.
5. ~~Nebengebäude mit einer Fläche von maximal 10m² dürfen im hinteren Bauwuch errichtet werden.~~

Die Maximalfläche für Nebengebäude im hinteren Bauwuch wurde im Rahmen der bisherigen Planungsfestlegungen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Geländesituation) festgelegt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass ein erhöhter Bedarf an funktional nutzbaren Nebengebäuden besteht, der über diese Beschränkung hinausgeht. Die Errichtung größerer Nebengebäude ist unter Einhaltung der Bestimmungen der NÖ Bauordnung grundsätzlich zulässig und bautechnisch sowie wirtschaftlich realisierbar.

Die Marktgemeinde Fels am Wagram sieht daher den Entfall der entsprechenden Ziffer vor. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung.

§ 5 Einfriedungen

1. Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Gut dürfen maximal in Höhe von ~~1,5 m~~ **1,4 m** 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.
*Anmerkung: Die geplante Änderung dient der Sicherung offener und gestalterisch ansprechender Straßenräume. Durch die maßvolle Reduktion der maximalen Höhe von Einfriedungen soll eine Abschottung des Straßenraums verhindert werden.
Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung. Die zunehmende Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe für Einfriedungen und die damit verbundenen unerwünschten visuellen Auswirkungen machen eine geringfügige Reduktion der Maximalhöhe zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes und eines offenen Straßenraums erforderlich.*
2. Alle Eigentümer sind zur Errichtung einer Einfriedung an ihrer linken Grundstücksgrenze (Blickrichtung Straße) verpflichtet. Die Kosten für alle anderen Einfriedungen zwischen zwei Bauparzellen müssen zwischen den verschiedenen Grundstückseigentümern aufgeteilt werden.

§ 6 Böschungen

1. Eventuell erforderliche Böschungen bzw. Terrassierungen sind als Naturböschungen oder Natursteinschichtungen auszuführen. Die Terrassierung mit Hilfe von Betonwänden und dergleichen ist unzulässig.

§ 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.