

Verordnungstextentwurf

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

Verordnung Teilbebauungsplan Thürnthal Ost

Dokumentation und Erläuterung der Änderungen GZ. 8.920-26/04

(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 Thürnthal Ost in der Marktgemeinde Fels am Wagram (KG Thürnthal) nach Maßgabe der Plandarstellung (Plannummer 8950-01/16 vom März 2017, RaumRegionMensch ZT GmbH) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen neu erlassen.

§ 2 Dachgestaltung

1. Die Auswahl der Dachfarbe ist beschränkt auf dunkle und matte Farbtöne. Grelle, vor allem glänzende Dachfarben sind nicht zulässig.
2. Als Dachformen sind nur Pult-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Nebengebäude und Carports sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Ebenso sind Gebäudeteile des Hauptgebäudes von dieser Bestimmung ausgenommen, wenn
 - der Gebäudeteil in Relation zur Gesamtfläche des Hauptgebäudes ein untergeordnetes Ausmaß einnimmt (kleiner 50 Prozent der Gesamtfläche des Hauptgebäudes) und 100m² überbauter Fläche nicht überschreitet
 - der Gebäudeteil mit nur einem oberirdischen Geschoß (max. Gebäudehöhe: 3 m) ausgeführt wird
3. Die Überdeckung der festgelegten Dachform durch Blenden, Attika und dergleichen ist bei Hauptgebäuden unzulässig. Von der straßenseitigen Ansicht muss die Dachform ersichtlich sein.

4. Bei Sattel- und Walmdächern wird eine Minstdachneigung von 30° festgelegt. Bei Pultdächern hat die Dachneigung zwischen mindestens 15° und maximal 30° zu betragen.
5. Dachaufbauten dürfen nicht weiter als 1,5m über den First hinausragen.
6. Solar- bzw. Photovoltaikanlagen dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden.
- ~~7. 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 7 der gegenständlichen Verordnung vorgesehen.

§ 3 Gebäudehöhen

~~Es wurde eine gesonderte Bestimmung festgelegt. In der Bauklasse 6,5* ist die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 6,5 m festgesetzt. Die Definition der zulässigen Gebäudehöhe ist § 53 der NÖ Bauordnung 2014 zu entnehmen.~~

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 **und Carports** sind nur im Fall einer offenen Bauweise im seitlichen Bauwuch zulässig. Bei der gekuppelten Bauweise ist der seitliche Bauwuch (an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze) freizuhalten.

Anmerkung: Carports sind gegenüber Kleingaragen in der Regel kostengünstiger in der Errichtung und weisen einen geringeren Platzbedarf auf. Zudem treten sie im Ortsbild weniger dominant in Erscheinung als Kleingaragen. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung. Diese liegt insbesondere in der veränderten Baupraxis und Nachfrage, wonach anstelle von Kleingaragen vermehrt Carports errichtet werden. Zur Berücksichtigung dieser Entwicklung sollen künftig neben Kleingaragen auch Carports im vorderen Bauwuch zulässig sein.

2. Es besteht die Möglichkeit Carports im vorderen Bauwuch zu errichten. ~~Hier ist ein Mindestabstand von einem Meter zur 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. Kleingaragen sind im vorderen Bauwuch nicht zulässig.

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 infolge struktureller Entwicklung. 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. Die Errichtung von überdachten Abstellplätzen (zum Beispiel für den Müll) ist im vorderen Bauwuch zulässig.
4. Pro Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze zu errichten.
5. Nebengebäude mit einer Fläche von maximal 10 m² je Wohneinheit dürfen im hinteren und vorderen Bauwuch errichtet werden.

Anmerkung: Die derzeitige Regelung von Nebengebäuden im hinteren und vorderen Bauwuch berücksichtigt verdichtete Bauformen nicht. Dadurch ergibt sich eine Ungleichbehandlung zwischen Einfamilienhäusern einerseits sowie Mehrfamilienhäusern und Reihenhausanlagen andererseits. Gleichzeitig liegt ein besonderes Leitziel der örtlichen Raumordnung im Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur. Aus diesem Grund sollen Nebengebäude mit einer Fläche von maximal 10 m² künftig je Wohneinheit im hinteren und vorderen Bauwuch zulässig sein. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung. Die bestehende Regelung zu Nebengebäuden im hinteren und vorderen Bauwuch berücksichtigt die Entwicklung zu verdichteten Bauformen nicht ausreichend, da sie nicht auf die Anzahl der Wohneinheiten abzielt. Zur Sicherstellung einer gleichwertigen Nutzbarkeit der Wohneinheiten sowie zur Unterstützung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ist daher eine Anpassung der Regelung erforderlich.

§ 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. Ausgenommen davon ist der Zufahrtsbereich.

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 EigentümerInnen 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 GrundstückseigentümerInnen aufgeteilt werden.~~

Anmerkung: Die Regelung zur Aufteilung der Kosten für die Errichtung von Einfriedungen an der linken Grundstücksgrenze (Blickrichtung Straße) soll entfallen. Für derartige Kostenregelungen findet sich im § 30 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 keine Rechtsgrundlage. Der Bebauungsplan ist ein Instrument der räumlichen Ordnung und dient nicht der Regelung privatrechtlicher Angelegenheiten zwischen Grundstückseigentümern. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 Z 3 NÖ ROG 2014, da sich die betreffende Festlegung als gesetzwidrig herausgestellt hat.

§ 6 Festlegung der seitlichen Grundstücksgrenze bei gekuppelter Bauweise

Für das Areal auf Grundstück 60/1 (Stand DKM Oktober 2015) soll auf Grundlage des Teilungsplans (wob-2646A/15) bestimmt werden, an welcher Seite des Grundstücks angebaut werden soll, um die Anbindung an die *Alleestraße* (über den Entwässerungsgraben) zu gewährleisten.

§ 7 Festlegung Ausfahrtsverbot

Für jenen Bereich im Bauland, der über die Entwässerungsgraben entlang der *Alleestraße* zu erschließen ist, sollen abschnittsweise Ausfahrtsverbote festgelegt werden, um die

Anbindung an die *Alleestraße* mit Hilfe von Überplattungen über den Entwässerungsgraben in optimierter Weise zu gewährleisten.

§ 8 Einsichtnahme

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

§ 9 Inkrafttreten

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