

Verordnungstextentwurf

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

Verordnung Änderung Teilbebauungsplan Wagramstraße

Dokumentation und Erläuterung der Änderungen GZ. 8.920-26/08

(Darstellung in Rot)

§ 1

Auf Grund des § 73 der NÖ Bauordnung 1996, LGBL. 8200 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan in der Marktgemeinde Fels am Wagram, KG Fels (Plan Nummer 8950 – 3/13 vom November 2013) abgeändert. Gleichzeitig werden die Bebauungsbestimmungen geändert und lauten künftig wie folgt:

§ 2 Gestaltung der Bauwerke

1. Gebäudefronten im Bauland-Kerngebiet sind entweder parallel oder senkrecht zur Verkehrsfläche Grdstk. 4088/2 (westliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) anzuordnen.
2. Als Dachformen sind lediglich Pult- und Flachdächer zulässig. Pultdächer sind dabei Richtung Südost auszurichten (Ausrichtung des Firstes / der höheren Schauseite des Gebäudes Richtung Südost).

§ 3 KFZ-Abstellanlagen

1. Im vorderen Bauwich dürfen keine Kleingaragen errichtet werden. Diese sind mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken. ~~Sonstige private KFZ-Abstellanlagen (Carports) sind in einem Mindestabstand von 1 m zur Straßenfluchtlinie zu errichten.~~ Carports im vorderen Bauwich sind zulässig. 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 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.

2. Im Bauland-Wohngebiet sind 2 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.

§ 4 Einfriedungen

1. Die Maximalhöhe von straßenseitigen Einfriedungen (Sockel inkl. Aufsatz) darf im Bauland-Wohngebiet ~~1,25 m~~ 1,4 m nicht überschreiten.

Anmerkung: Die maximale Höhe von 1,40 m für Einfriedungen berücksichtigt die Bestimmungen zu Einfriedungen in weiteren Teilbebauungsplänen der Marktgemeinde Fels am Wagram und schafft damit gleichwertige Rahmenbedingungen für die betroffenen Eigentümer. Durch die Festlegung der Maximalhöhe soll ein gewisses Maß an Privatsphäre bei gleichzeitig offener Gestaltung des Straßenraums gewährleistet werden.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 Z 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung. Im Zuge der Entwicklung des Ortsbereiches ist ein zunehmender Bedarf an Privatsphäre in den Wohnbereichen festzustellen, wodurch Einfriedungen verstärkt auch als Sichtschutz- und Gestaltungselemente ausgeführt werden. Die bisherige Höhenregelung wird diesen geänderten Anforderungen nicht mehr in allen Fällen gerecht.

2. Zur Verkehrsfläche Grdstk. 4088/1 (planlich festgelegtes Einfriedungsgebot) ist eine mindestens 2,2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Diese ist öffenungsfrei auszuführen.

§ 5 Einsichtnahme

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

§ 6 Inkrafttreten

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