

TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Änderung der Textlichen Bebauungsvorschriften in der Sitzung des Gemeinderates am 12.12.2022
(PZ: NEUN – BÄ6 – 12397)

1. MINDESTGRÖSSE VON BAUPLÄTZEN

1.1) Das Flächenausmaß von neu geschaffenen Bauplätzen, für die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan die "offene" Bauweise oder die "gekuppelte" Bauweise vorgesehen ist, darf 500m² nicht unterschreiten.

1.2) Bei „geschlossener“ Bauweise ist eine Mindestgröße von 300m² erforderlich.

1.3) Die Mindestbreite der Bauplätze an der Straßenfront, ausgenommen Fahnenparzellen, wird bei offener Bauweise mit 18m festgelegt. Bei geschlossener sowie gekuppelter Bauweise sind kleinere Bauplatzbreiten möglich, wenn ein ausreichender Lichteinfall für vorhandene und neue Bauten gesichert ist.

2. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

2.1) Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf im Wohnbauland mit einem vorderen Bauwuch 1,5m nicht überschreiten und ist durchsichtig auszuführen. Sockelmauern sind im ebenen Gelände bis 50cm hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen.

Aus lärmschutztechnischen Gründen können davon Ausnahmen gewährt werden, sofern dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

2.2) In der geschlossenen Bauweise bzw. zur Erzeugung einer geschlossenen einheitlichen baulichen Gestaltung bei einer Straßenrandbebauung an oder zu Straßenfluchtlinien können straßenseitig undurchsichtige Einfriedungen hergestellt werden.

2.3) Eine neue Einfriedung in einem bereits zum Großteil bebauten Gebiet hat sich bezüglich Sockel- und Gesamthöhe dem übrigen Bestand anzupassen.

2.4) Einfriedungsmauern mit undurchsichtigen Einfahrtstoren sind bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsanlagen dann gestattet, wenn der freie Einblick in Wirtschaftshöfe das Straßenbild beeinträchtigt. Die Mauern dürfen höchstens 2,20 Meter hoch sein und sind als Teil der Schauseite des Hauses zu gestalten.

3. WERBEEINRICHTUNGEN UND KLEINBAUTEN

3.1) Die Errichtung von Plakatwänden und die Verwendung der Zaunflächen für Reklamezwecke ist nur im „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“, „Bauland-Industriegebiet (BI)“ und im „Bauland-Kerngebiet (BK)“ außerhalb der „Schutzzone“ gestattet. Ausgenommen davon sind zeitlich befristete Baustellenabgrenzung bzw. Genehmigungen im „Bauland – Sondergebiet (BS)“ nach Rücksprache bei der Stadtgemeinde.

3.2) Im Wohnbauland ist die Anbringung von Reklameaufschriften auf Dachflächen, Hauswänden etc. verboten. Gewerbeschilder, Betriebsankündigungen im Bereich der betreffenden Gebäude sind davon nicht berührt.

3.3) Die Anbringung von Werbetafeln etc. ohne Zusammenhang mit einem Betrieb ist nur im „Bauland – Kerngebiet (BK)“, „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ und „Bauland – Industriegebiet (BI)“ zulässig. Eine Anbringung von Werbetafeln etc. in reinen Wohn- und Erholungsgebieten ist nicht gestattet.

3.4) Hinweistafeln sind von dieser Regelung ausgenommen, soweit die Hinweise für Pannenhilfe bzw. Autoreparaturwerkstätten, für Rotes Kreuz, für Krankenhäuser, für Polizei und ähnliche öffentliche Einrichtungen und Hilfsdienste bzw. öffentliche Verkehrsmittel betreffen.

3.5) Beleuchtete Werbeanlagen:

Die Beleuchtung wird im Allgemeinen nur mit ruhendem Licht gestattet. Bewegtes Licht darf nur in Ausnahmefällen und an Stellen angebracht werden, wo es verkehrstechnisch nicht stört.

Die Anbringungsorte und die Leuchtfarbe sowie die Leuchtstärke sind so zu wählen, dass eine Blendung des Verkehrs und eine übermäßige Belästigung der Anrainer vermieden werden.

4. ABSTELLANLAGEN, NEBENGEBÄUDE UND KLEINGARAGEN

4.1. Auf unbebauten Parzellen im Wohnbaugebiet dürfen Wohnwägen und mobile Heime nur für den Eigenbedarf (max. zwei Fahrzeuge) auf- und abgestellt werden. Ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

4.2. Kleingaragen und Stellplätze

4.2.1. **Kleingaragen** sind **mindestens 5m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen** oder falls sie direkt an der Straßenfluchtlinie oder einem geringeren Anstand als 5m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden, muss das **Garagentor elektrisch und ferngesteuert offenbar** errichtet werden.

Dies gilt auch für den Fall, dass die Kleingarage in das Hauptgebäude integriert wird. Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Falls eine Kleingarage in einem **größeren Abstand als 5m** von der Straßenfluchtlinie errichtet wird, darf unmittelbar an der Straßenfluchtlinie auf einer Tiefe von 5m der **Zufahrtsbereich zur Garage ebenfalls nicht eingefriedet** werden.

Der Garagenvorplatz bzw. der Zufahrtsbereich darf eingefriedet werden, wenn das Tor in der Einfriedung elektrisch und ferngesteuert offenbar errichtet wird.

4.2.2. Wird **keine Kleingarage** errichtet, ist bei offener und gekuppelter Bauweise ein **Pkw-Stellplatz** im seitlichen Bauwich direkt an der Straßenfluchtlinie zu errichten, der ebenfalls zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf, außer wenn das Tor in der Einfriedung elektronisch und ferngesteuert offenbar ist.

4.2.3. Mindestanzahl von Stellplätzen im Sinne der §§ 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. bzw. 30(2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.:

Es wird die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze innerhalb aller Baulandbereiche je Bauplatz wie folgt festgesetzt:

- **Wohngebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten**, sowie bei Reihenhäusern oder reihenhausähnlichen Wohnhäusern: **2 Stellplätze/WE**
- **Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten**: pro 55m² Wohnnutzfläche 1 Stellplatz, mindestens jedoch 1 Stellplatz/WE
Wohngebäude innerhalb der Schutzzone
 - +) Ein- und Zweifamilienhausbebauung: 1,0 Stellplätze pro neu errichteter Wohneinheit
 - +) Für Wohnhäuser ab drei Wohneinheiten innerhalb der Schutzzone:
 - Bei Zu- und Umbauten: 1 Stellplatz pro neu errichteter Wohneinheit
 - Bei Neubauten: pro 55m² Wohnnutzfläche 1 Stellplatz, mindestens jedoch 1 Stellplatz/WE

Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen abzurunden.

5. FREIFLÄCHEN

5.1. Im Bebauungsplan als „Freifläche“ gekennzeichneten Flächen sind folgendermaßen zu gestalten:

Signatur „F“: Sicherung und Ausgestaltung des Bereiches als öffentliche Grünfläche
Signatur „F1“: Ausgestaltung des Bereiches als Garten

6. SCHUTZZONE

Bebauungsbestimmungen für die Schutzzonenbereiche (S01 – S04)

Der Bereich der Schutzzonen ist in der Plandarstellung ersichtlich und gliedert sich je nach Wertigkeit der Gebäude in 4 unterschiedliche Kategorien.

a) Allgemeine Vorschriften

Straßenseitige Dachneigungen der Gebäude müssen zwischen 35° und 50° betragen. Die Gebäudehöhe darf durch keinen Bauteil wie z. B. Dächer und zurückgesetzte Geschoße um mehr als 4 m überschritten werden. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine). Straßenseitige Dachausklappungen und Einschnitte (Dachterrassen) sind grundsätzlich nicht gestattet.

Straßenseitige Dachflächen dürfen nicht mit Blech, Wellplatten, Kunststoff oder Pappe eingedeckt werden. Es sind Ziegel, Pressfaserschindeln oder ähnliche Materialien zu verwenden. Notwendige Blecheinfassungen (Ichsenausbildung usw.) sind zur der Farbe des Daches passend auszuführen.

Straßenseitige Dachgaupen sind nur zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im gemäß NÖ Bauordnung unbedingt notwendigen Mindestmaß zulässig. Die Gaupenfenster sind kleiner als die darunter liegenden Fassadenfenster auszuführen. Die Gaupenform ist der Umgebung anzupassen.

An vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dächern sind Schneerechen statt Schneehaken vorzusehen.

Das Anbringen von Sende- und Empfangsanlagen jeglicher Art an vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Fassaden und Dächern ist nicht zulässig. Dies gilt ebenso für technische Aufbauten wie Klimageräte, Lüftungsanlagen, u. dgl.

Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen, welche zum öffentlichen Raum hin orientiert sind, zulässig, wenn diese in die Dachfläche integriert und farblich harmonisch mit der Dachdeckung ausgeführt werden.

Sonnenschutzanlagen sind im Bereich des Erdgeschoßes zulässig, wenn sie in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen.

Historische baukünstlerische oder handwerklich wertvolle Bauteile (z. B. Arkaden, Lauben, Treppen, Überdachungen, Tore, Brunnen) sind im Zuge des Bauverfahrens aufgrund des Ortsbildes besonders zu beachten, und unter Zuziehung geeigneter Fachleute zu bewerten.

Die Errichtung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge ist nur in Zusammenhang mit einem Hauptgebäude auf dem Grundstück zulässig. Verkaufsstände, Schaukästen, Vitrinen und Ähnliches sind im öffentlichen Raum nur insoweit zulässig, als sie sich nach Anzahl, Ausmaß, Form und Anordnung harmonisch in das Stadtbild einfügen.

Schanigärten sind grundsätzlich abbaubar herzustellen.

b) Sonderbebauungshöhen:

II,III*: Die Gebäudehöhe des Bestandes mit Stichtag 01.01.2012 ist beizubehalten.

II,III**: Die Gebäudehöhe wird durch die höchste Gebäudehöhe benachbarter Objekte der Schutzzone mit Kategorie 1-3 (Stichtag 01.01.2012) begrenzt.

c) Schutzzonengutachten – Definition:

Grundsätzlich ist im Zuge des Bewilligungsverfahrens eine koordinierte Vorgangsweise Baubehörde – Bundesdenkmalamt anzustreben. Das Bundesdenkmalamt bietet im Fall von Zu-, oder Umbauten innerhalb der Schutzzonen ein Beratungsgespräch an, bei dem

im Falle eines Konsenses auch schriftlich begründete Ausnahmen zu sämtlichen Vorschriften (a – h) vereinbart werden können. Sollte hierbei mit dem Bauwerber kein Konsens erzielt werden können, kann seitens der Gemeinde ein Schutzzonengutachten unter Beiziehung von unabhängigen Experten eingeholt werden.

In einem Schutzzonengutachten wird geprüft, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material bzw. Aussehen, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Stadtbilds, der Schutzzone und des Objekts harmonisch einfügen. Gegebenenfalls sind künstliche Niveauveränderungen und die daraus entwickelten Baukörper hinsichtlich deren harmonischer Einfügung in die Umgebung und den natürlichen Geländeverlauf zu prüfen.

d) Besondere Vorschriften für die Schutzzone der Kategorie 1 „Gebäude unter Denkmalschutz“ - in der Plandarstellung mit „S01“ gekennzeichnet:

Äußere Erscheinungsform und Struktur (Anordnung, Höhe, Proportion) der Gebäude sind zu erhalten. Bei einer Teilunterschutzzstellung gelten für die verbleibende Liegenschaft die Bestimmungen der Kategorie 4.

Fix montierte Sonnenschutzanlagen sowie außenliegende Jalousien oder Markisen sind im Bereich der Obergeschoße nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind nur im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zulässig.

Historische Innenhöfe sind zu erhalten.

e) Besondere Vorschriften für die Schutzzone der Kategorie 2 „Schutzwürdige Gebäude“ - in der Plandarstellung mit „S02“ gekennzeichnet:

Äußere Erscheinungsform und Struktur (Anordnung, Höhe, Proportion) der Gebäude sind zu erhalten. Historische Fenster, Putze und Dachdeckungen sind möglichst zu bewahren, ansonsten in gleicher Konstruktion und gleichem Material zu erneuern. Bei der Farbgebung der Fassaden ist auf dem historischen Bestand aufzubauen.

Der Abbruch von schutzwürdigen Gebäuden ist unzulässig. Der Abbruch von nicht schutzwürdigen Gebäudeteilen ist zulässig.

Dachflächenfenster sind nur im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zulässig.

Fix montierte Sonnenschutzanlagen sowie außenliegende Jalousien oder Markisen sind im Bereich der Obergeschoße nicht zulässig.

Historische Innenhöfe sind zu erhalten.

f) Besondere Vorschriften für die Schutzzone der Kategorie 3 „Stadtbildzone“ - in der Plandarstellung mit „S03“ gekennzeichnet:

Anstelle des Dachgeschoßes ist auch die Ausführung von einem zurückversetzten Geschoß innerhalb des 45 Grad Profils möglich.

Straßenseitige Fassaden und Dächer sind zu erhalten bzw. in ihrer äußeren Gestaltungscharakteristik, d.h. in ihrer prägenden Kubatur und Struktur wieder herzustellen.

Fix montierte Sonnenschutzanlagen sowie außenliegende Jalousien oder Markisen sind im Bereich der Obergeschoße zulässig, sofern sie in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen.

g) Besondere Vorschriften für die Schutzzone der Kategorie 4 „Pufferzone“ – in der Plandarstellung mit „S04“ gekennzeichnet:

Die maximale Anzahl der Geschoße, die kein Keller- oder Dachgeschoß sind, wird auf die der festgelegte Bauklassenzahl beschränkt.

Zusätzlich ist anstelle des Dachgeschoßes auch die Ausführung von einem zurückversetzten Geschoß innerhalb des 45 Grad Profils möglich.

Neu-, Zu- und Umbauten haben sich in Proportion und Kubatur dem charakteristischen Stadtbild einzufügen.

Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen (z. B. Grundstückszusammenlegungen), nicht mehr als eine Ein- bzw. Ausfahrt zum öffentlichen Gut aufweisen.

Fix montierte Sonnenschutzanlagen sowie außenliegende Jalousien oder Markisen sind im Bereich der Obergeschoße zulässig, sofern sie in ihrer Größe, Art und Farbgebung dem Fassadencharakter entsprechen und im geschlossenen Zustand diesen nicht beeinträchtigen.

h) Werbeanlagen in Schutzzonen (zusätzlich zu den allgemein gültigen textlichen Bebauungsbestimmungen für Werbeanlagen)

Bei der Standortauswahl sind besonders der Erhalt der Charakteristik und Qualität des kulturell wertvollen Stadtbildes (u.a. Denkmalschutz, Straßenraum- und Platzgestaltung, Erhalt historischer Blickachsen) sowie die vielfältigen Nutzungsansprüche und der Erlebniswert des öffentlichen Raumes zu berücksichtigen.

Alle Arten von Werbeanlagen müssen einem hohen qualitativen Anspruch unterliegen. Das zeitgemäße Design soll ortstypische Charakteristika berücksichtigen und die Qualität der Straßen- und Platzräume bewahren. Hinsichtlich Anordnung, Größe, Proportion und Gestaltung ist auf den stadträumlichen und architektonischen Maßstab von historisch wertvollen Gebäuden sowie den urbanen städtischen Straßenraum zu achten.

Bei Geschäftsaufschriften, Steckschildern u. dgl., ist auf gliedernde Architekturteile besonders Rücksicht zu nehmen.

Die Größe von Steckschildern darf 0,75 m² nicht überschreiten. Bei Gebäuden, die an öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von mehr als 15,0 m liegen und die der Schutzzonenkategorie 4 zugeordnet sind, darf die Größe der Steckschilder 1,5 m² nicht überschreiten. Voraussetzung dafür ist, dass die Steckschildgröße mit dem Ortsbildverträglich ist.

Die Buchstabengröße von Werbeaufschriften für Geschäftsbezeichnungen darf 35 cm nicht überschreiten. Die Größe von Logos muss in einer harmonischen Beziehung zu Steckschildern und Geschäftsbezeichnungen stehen.

Einzelbuchstaben dürfen selbstleuchtend ausgeführt sein, ansonsten sind Werbeanlagen gegebenenfalls zu beleuchten.

Unzulässige Werbeanlagen sind:

1. Vertikal gerichtete Steckschilder, die geschoßübergreifend angeordnet werden,
2. Geschäftsaufschriften und Steckschilder im Bereich der Obergeschoße
3. großflächig hinterleuchtete Werbeanlagen ,
4. sonstig bewegte und blinkende Werbeträger.

7. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

7.1) Im Bereich der Parzellen 667/2, 1391/1, 1392/3, 1392/11 (KG. Neunkirchen) und dem südlichen Abschnitt der Parzelle 1393 (KG. Neunkirchen) ist ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen. Das erforderliche Ausmaß dieses baulichen Schallschutzes der Außenbauteile ist durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.

7.2) Im Bereich der Parzelle 1589 (KG. Neunkirchen) ist zusätzlich zu den projektierten Schallschutzmaßnahmen („Immissionstechnische Stellungnahme - Schall“ von Büro Dr. Pfeiler, Projektnr.: 21.103-3491) der Schallschutz der Außenbauteile mit ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen gemäß OIB-Richtlinie 5 zu bemessen.

