

Der Gemeinderat der Marktgemeinde **ALLAND** beschließt nach Erörterung der eingelangten
Stellungnahmen folgende

V E R O R D N U N G

§ 1 Auf Grund des §29 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird ein Bebauungsplan für das gesamte Ortsgebiet der Marktgemeinde Alland erlassen.

§ 2 Die Einzelheiten der Bauungs- und Aufschließungsvorschriften sind aus der Plandarstellung mit der Planzahl **PZ: 7500-10/17** zu entnehmen. Diese Plandarstellung besteht aus 12 Blättern im Maßstab 1:2000 sowie Legende und ist Bestandteil dieser Verordnung. Planverfasser ist das Ingenieurbüro Dipl. Ing. Thomas Hackl aus 2551 Enzesfeld-Lindabrunn.

§ 3 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

(1) MINDESTMASSE VON BAUPLÄTZEN

1.1 Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Wohnbauland in offener oder gekuppelter Bauungsweise gelten folgende Bauplatzmindestgrößen:

Offene bzw. wahlweise offene/gekuppelte Bauungsweise: 500m²

Gekuppelte Bauungsweise: 450m²

1.2 Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß jeweils ohne Fahne.

1.3 Dies gilt auch bei der Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen zwei bestehenden Grundstücken bzw. Bauplätzen, wonach in solchen Fällen eine Änderung unzulässig ist, wenn zumindest eines der betroffenen Grundstücke die o.a. Grenze unterschreitet und durch die Änderung keinen Flächenzuwachs erfährt.

(2) HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IM ORTSGEBIET

2.1 Im Wohnbauland ist bei Neu-, Zu- und Umbauten auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des öffentlichen Raumes darf dabei nicht gestört werden.

Dabei sind im Besonderen die Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firsthöhen und Dachneigungen sowie die Auswirkungen

der verwendeten Materialien (z.B. Holz und Blockhäuser, Mobilheime, Container, Glasfassaden, etc.) und Farbgestaltung der Fassaden zu berücksichtigen.

- 2.2. Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) ist bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten nur als Gemeinschaftsanlage zulässig.

(3) IN BEREICHEN MIT DER FESTLEGUNG DER BEBAUUNGSDICHTE (BD*) GILT:

- 3.1. Im Wohnbauland ist die maximale Bebauungsdichte bei einer Grundstücksgröße bis 1.500 m² in den mit Stern BD* gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke oder Grundstücksteile) wie folgt zu ermitteln:

- a) Bebauungsdichte in % =

$$\sqrt{\frac{240^2 - ((\text{Bauplatzfläche in m}^2 - 1500)^2 \times 240^2 / 1500^2)}{\text{Bauplatzfläche in m}^2}} \times 100$$

- b) Kommastellen sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- c) Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche von über 1.500 m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 16%.

- 3.2 Bei Grundstücken, die bereits am 01.03.2018 aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bebaut waren und für welche die Bebauungsdichte BD* festgelegt ist, kann bei Zu- und Umbauten zum Altbestand die bereits bebaute Fläche um 20% überschritten werden, unabhängig von der ermittelten Bebauungsdichte gemäß Zi. 3.1.

- 3.3. Die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper ist, ausgenommen im Bauland-Agrargebiet, auf einem Grundstück folgendermaßen zu begrenzen: Das Hauptgebäude darf eine maximale Längserstreckung von 25m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Hauptgebäuden muss ein Abstand im Ausmaß der vollen Gebäudehöhe der zugewandten Gebäudefront eingehalten werden.

(4) AUSNAHMEREGLUNGEN FÜR BESTEHENDE BAUWERKE:

- 4.1 Für bestehende rechtmäßig errichtete Hauptgebäude (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), welche innerhalb des neu festgelegten hinteren Bauwuchs liegen oder in diesen hineinragen, können Zu- und Umbauten bewilligt werden, sofern diese nicht außerhalb des hinteren Bauwuchs umgesetzt werden können. Die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ist nicht zulässig.
- 4.2 Für bestehende rechtmäßig errichtete Hauptgebäude (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), welche innerhalb des neu festgelegten vorderen Bauwuchs liegen oder in diesen hineinragen, können Änderungen der Bebauungshöhe (z.B. Aufstockungen im Rahmen der zulässigen Bebauungshöhe) bewilligt werden, sofern diese nicht außerhalb des vorderen Bauwuchs umgesetzt werden können.
- 4.3 Bei bestehen Gebäuden (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), deren Gebäudehöhe höher als die festgelegte zulässige Gebäudehöhe ist, ist die Errichtung von Gaupen zulässig.

(5) LAGE UND AUSMASS VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung neuer Wohneinheiten ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von PKW-Stellplätzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten, dies gilt auch für erhaltenswerte Gebäude im Grünland:

- 5.1 Bei Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit mindestens 2 PKW Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Jeder Stellplatz muss hierbei eigenständig benutzt werden können.
- 5.2. Bei sämtlichen unter lit. 5.1. nicht aufgelisteten Wohngebäuden gilt folgender wohnungsbezogene Stellplatzschlüssel:

Für Wohnungen bis 74,99 m ²	1,7 Stellplätze
Für Wohnungen ab 75,00 m ²	2,0 Stellplätze

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

- 5.3. Im hinteren Bauwich ist die Errichtung eines Abstellplatzes (Stellplatz, Carport oder Garage) nicht zulässig.
- 5.4. Im vorderen Bauwich ist die Errichtung von Garagen grundsätzlich nur zulässig, sofern dies in der Plandarstellung des Bebauungsplanes ausdrücklich festgelegt ist. Die Ausnahmebestimmungen gemäß NÖ Bauordnung §51 (1) (Ausnahmen bei vorliegendem Gefälle zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie von mehr als 15%) sind jedoch für das gesamte Ortsgebiet gültig.

(6) ZUFAHRTEN ZU GRUNDSTÜCKEN

- 6.1 Für Zufahrten zu Grundstücken im Wohnbauland, welche eine Straßenfrontlänge bis max. 20 m aufweisen, ist die Summe der Zufahrtsbreiten mit maximal 6 m begrenzt. Zwischen den einzelnen Zufahrten ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 20 m ist eine weitere Zufahrt (Abschrägung) im Ausmaß von max. 3,0 m zulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für das Planungsgebiet Herrengasse (lt. Plandarstellung), diesbezüglich sind die besonderen Bestimmungen gem. 14.1 anzuwenden.

(7) GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN IM WOHNBAULAND SOWIE STÜTZMAUERN

- 7.1. Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünlandwidmungen darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 1,8m nicht überschritten werden. Die mittlere Sockelhöhe darf 50 cm nicht überschreiten. Die Ermittlung der mittleren Gesamthöhe von Einfriedungen und Sockelhöhe muss über einen maximal 3m langen Einfriedungsabschnitt berechnet werden.
- 7.2. Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundgrenze darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 2m nicht überschritten werden. Die Ermittlung der mittleren Gesamthöhe der Einfriedungen muss über einen maximal 3m langen Einfriedungsabschnitt berechnet werden.
- 7.3. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünlandwidmungen sind zu gliedern (bezüglich Sockel, Steher und Felder) und dürfen in der offenen und gekuppelten Bauweise grundsätzlich nicht als

Einfriedungsmauer, undurchsichtige Einfriedung oder Maschendrahtzaun ausgebildet werden.

Ausnahmeregelung:

Eine als Wand ausgeführte Einfriedung ist nur in der geschlossenen Bebauungsweise und im Bereich von Grundstücken entlang der Groisbacherstraße, Heiligenkreuzerstraße, Klausenstraße und Mayerlingerstraße zulässig, für welche gemäß Plandarstellung des Bebauungsplanes die hierfür festgelegte Liniensignatur maßgeblich ist.

Entlang der im Bebauungsplan festgelegten Liniensignatur sind die Schließung der Bebauung sowie die Errichtung von Einfriedungsmauern mit einer max. zulässigen Höhe von 1,8 m, bezogen auf das angrenzende Straßenniveau, zulässig. Zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.

7.4. Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen ist im gesamten Bauland sowie im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland nicht zulässig.

7.5 Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gemäß 7.1. gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschten.

7.6 Sonderregelung bei erforderlichen Stützmauern:

Die Höhe von Stützmauern ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen und Stützmauern sind, falls möglich, in mehrere Höhenabschnitte zu gliedern. Einfriedungen an Oberkanten von Stützmauern dürfen im Mittel maximal 1,40 m hoch sein. Die Ermittlung der mittleren Höhe muss über maximal 3 m lange Abschnitte erfolgen.

(8) WERBEANLAGEN

8.1. Die Anbringung von Werbeeinrichtungen auf Dächern und Dachaufbauten sowie auf Hauswänden entlang der Straßenfluchtlinie, welche eine Fläche über 4 m² aufweisen, ist im Wohnbauland (Wohngebiet, Kerngebiet und Agrargebiet) unzulässig.

8.2. Die Errichtung von Plakatwänden ist im Wohnbauland unzulässig, hiervon ausgenommen sind Baustellenumschließungen während der Bautätigkeit

sowie zeitlich begrenzte Plakatierungen im Bereich von Baulücken in der geschlossenen Bebauung.

**(9) BESONDERE BESTIMMUNGEN FÜR DAS ALTORTGEBIET
(gem. Plandarstellung)**

9.1 Sonnenkollektoren sind bei Dachflächen, die zur Straße ausgerichtet sind, in die Dachhaut zu integrieren, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.

9.2 Die Errichtung von Tankstellen im Altortgebiet ist unzulässig.

9.3 Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) sind an den zur Straßenfluchtlinie gelegenen Fassaden unzulässig. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind nur Gemeinschaftsanlagen zulässig.

9.4 Dachformen und Firstrichtungen:

Die Dachformen und Firstrichtungen müssen sich bei Neu-, Zu- oder Umbauten bei zulässigen Bebauungshöhen von max. 8 m in der geschlossenen Bauweise in die charakteristische Struktur des Altortgebietes einfügen. Bei der Beurteilung der charakteristischen Struktur sind die Dachformen und Firstrichtungen im näheren Umfeld zu erheben und zu berücksichtigen.

Die Errichtung neuer Pult- und Flachdächer sowie Sonderdachformen (z.B. Mansardendächer) ist nicht zulässig.

Satteldächer mit parallel zur Straßenfluchtlinie verlaufenden Firstrichtungen sind in allen Bereichen der geschlossenen Bauweise zulässig.

9.5 Dachneigungen:

Bei zulässigen Bebauungshöhen von max. 8 m und geschlossener Bauweise sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Dachflächen, welche vom öffentlichen Gut einsichtig sind, mit mindestens 30 Grad Dachneigung auszuführen.

9.6 Fassadengestaltung, Fassadenöffnungen und Gauben:

Die Gestaltung der Fassaden und Fassadenöffnungen entlang der Straßenfluchtlinie muss sich bei Neu-, Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Altortgebietes harmonisch einfügen.

10) GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 10.1 Im seitlichen und hinteren Bauwich sind Geländeänderungen entlang der Grundgrenzen im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau und im Vergleich zum Bezugsniveau an der Grundgrenze nur bis zu einem maximalen Niveauunterschied von 1,0 m im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau zulässig. Lokale, durch Erschließungsbauteile bedingte Über- oder Unterschreitungen sind im notwendigen Ausmaß zulässig.
- 10.2 Geländestützungen und Höhensprünge auf Grundstücken sind als Böschungen oder in Form von Trockenschichtungen aus Natursteinen auszuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Herstellung von Mauerwerk oder Stahlbetonwänden zulässig.

11) ENTSORGUNG VON REGENWÄSSERN

- 11.1. Gesammelte Regenwässer sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen. Ein Kanalanschluss ist nur zulässig, falls nachgewiesen wird, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht oder nicht wirtschaftlich möglich ist.
- 11.2. Im Baulandbereich, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, ist ein Anteil von 20% der Grundstücksfläche unversiegelt zu lassen.

12) ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

- 12.1 Im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland sind im Sinne des Landschaftsbildschutzes eine maximale Gebäudehöhe von 7m sowie die Errichtung von höchstens 2 oberirdischen Geschoßen zulässig.
- 12.2 Hinsichtlich der Errichtung von Abstellanlagen sind bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland die Bestimmungen zu §3 (5) dieser Verordnung gültig.
- 12.3 Bei Zu- und Umbauten im Bereich von Gebäuden, welche in ihrem ursprünglichen Bestand vor 1950 genehmigt wurden, ist darauf zu achten, dass keine maßgebliche Abweichung von der charakteristischen Struktur des Bestandes erfolgt. Dies betrifft insbesondere die Dachgestaltung, Dachneigungen, Firsthöhen, die Fassadenöffnungen sowie die verwendeten Materialien und Farbgestaltung der Fassaden.

- 12.4 Die Errichtung neuer Pult-, Flach- und Mansardendächer ist nur zulässig, sofern diese im Bestand vorhanden sind.
- 12.5 Sonnenkollektoren sind bei Dachflächen, die von der Straße aus einsehbar sind, in die Dachhaut zu integrieren, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.
- 12.6 Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) sind an den zur Straßenfluchtlinie gelegenen Fassaden unzulässig. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten sind nur Gemeinschaftsanlagen zulässig.

13) LANDWIRTSCHAFTLICHE GEBÄUDE IM GRÜNLAND

- 13.1 In den im Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Alland festgelegten „Offenlandflächen“ ist bei Gebäuden mit mehr als 100m² überbauter Fläche und/oder einer Bebauungshöhe von mehr als 6m eine tiefergehende Prüfung hinsichtlich §56 der NÖ Bauordnung durchzuführen. Die Charakteristik der Landschaft ist hierbei in den Bezugsbereich gem. NÖ BO mit einzubeziehen. Die Marktgemeinde Alland kann zur Unterstützung der Beurteilung ein Landschaftsbildgutachten beauftragen.

(14) BESONDERE ZUSATZBESTIMMUNGEN FÜR DAS PLANUNGSGEBIET HERRENGASSE (gem. Plandarstellung)

- 14.1 Im Bereich von Zufahrten zu den vorgeschriebenen Stellplätzen ist eine Einfriedung unzulässig.

(15) GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

- 15.1 Freiflächen (im Bebauungsplan mit F gekennzeichnet) sind gärtnerisch auszugestalten. Eine Versiegelung der Flächen ist unzulässig

§ 4 Die Plandarstellungen, die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:.....

DI Ludwig Köck

Abgenommen am:.....