

MARKTGEMEINDE MAUERBACH
BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 8

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
(WORTLAUT DER VERORDNUNG)

Dipl.Ing. Gottfried Seyr

Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung

Dipl.Ing. Thomas Knoll

Ingenieurkonsulent für
Landschaftsplanung

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

Verordnungstext

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Mauerbach beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 73 der NÖ Bauordnung 1996, i.d.F. LGBl. 8200-3, wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Mauerbach für das gesamte Gemeindegebiet abgeändert (Bebauungsplan-Änderung).

§ 2

Die Abänderung der Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundstücke ist dieser Verordnung und der von der Arbeitsgemeinschaft Kommunalplanung (Dipl.-Ing. Gottfried Seyr, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, und Dipl.-Ing. Thomas Knoll, Ingenieurkonsulent für Landschaftsplanung) am 17.1.2000 unter Zahl: 31-S 99/2 verfaßten, aus 15 Blättern (Blatt 1 bis 15) bestehenden und auf jedem Blatt mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung zu entnehmen.

§ 3

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, und die Bebauungsvorschriften gemäß den §§ 4 bis 16 liegen im Marktgemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

I. ABSCHNITT

Bebauungsvorschriften für das Bauland

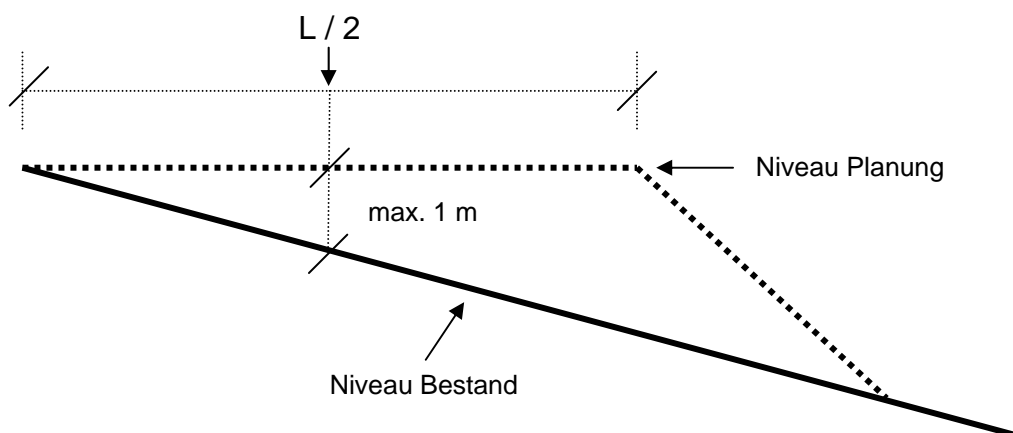
§ 4 Mindestmaße von Bauplätzen

- (1) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze im Bauland-Wohngebiet darf bei **offener oder gekuppelter** Bauweise **800 m²** nicht unterschreiten.
- (2) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze im Bauland-Wohngebiet oder Bauland-Kerngebiet darf bei **geschlossener** Bauweise **500 m²** nicht unterschreiten.
- (3) Im Bauland-Betriebsgebiet hat die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze 1.200 m² zu betragen.
- (4) Die Mindestbreite neu zu schaffender Bauplätze muß bei offener oder gekuppelter Bauweise und den Bauklassen I und II mindestens 18 m an der Straßenfluchtlinie, bei Fahnen- und Servitutsbauplätzen an der vorderen Grundgrenze betragen.
- (5) Die Mindestdiefe neu zu schaffender Bauplätze muß bei offener oder gekuppelter Bauweise und den Bauklassen I und II mindestens 30 m an der Straßenfluchtlinie, bei Fahnen- und Servitutsbauplätzen an der vorderen Grundgrenze betragen.

§ 5 Gestaltung des Geländes

Anböschungen des Geländes sind bis zu einer mittleren Höhe von höchstens 1 m zulässig.

Abbildung:



§ 6 Bauplatzausnutzung

- (1) Wenn im Bauland für die betreffende Baulandfläche keine Bebauungsdichte aufscheint („x“), so ist die maximal bebaubare Fläche pro Parzelle aus nachfolgendem Diagramm und der Tabelle für die jeweilige Parzellengröße zu entnehmen (vgl. Anhang).
- (2) Zwischenwerte sind bei einer Bauplatzgröße zwischen 400 m² und 600 m² nach folgender Formel zu rechnen:

$$y = - ((x - 500) / 44,7)^2 + x / 5 + 25$$

- (3) Zwischenwerte sind ab einer Parzellengröße von 600 m² nach folgender Formel zu ermitteln:

$$y = x / 10 + 80$$

Parameter:

y = bebaubare Fläche in m²

x = Bauplatz in m²

§7 Bebauungsbestimmungen für Schutzzonen

Der Abbruch von Gebäuden ist verboten.

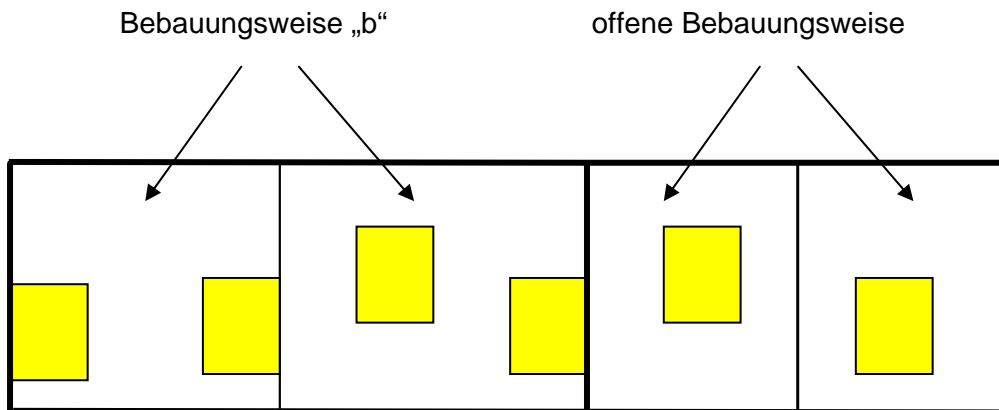
§ 8 Bebauungsbestimmungen für erhaltungswürdige Altortgebiete

Neu- und Zubauten von Gebäuden sind in Umfang und Baumassengestaltung den **baulichen Strukturen der Umgebung** des Altortgebietes anzupassen. Zu berücksichtigen sind: Grundrißfläche, Gebäudehöhe, Gestaltung der Dachform, Anordnung der Gebäude.

§ 9 Bebauungsweise

Bebauungsweise „b“: Gebäude sind an seitliche Grundgrenzen oder in einem Abstand von diesen zulässig.

Abbildung:



§ 10 Anordnung und Gestaltung von Nebengebäuden

- (1) Auf einem Bauplatz im Bauland-**Wohngebiet** dürfen höchstens zwei Nebengebäude errichtet werden.
- (2) Im Bauland-**Wohngebiet** darf die Grundrißfläche der Nebengebäude insgesamt 100 m² nicht übersteigen.
- (3) Im **hinteren bzw. inneren Bauwich** darf die Grundrißfläche der Nebengebäude im **Bauland-Wohngebiet** insgesamt **30 m²** nicht überschreiten.
- (4) Für die Anordnung und Gestaltung von **Garagen im Bauland-Wohngebiet** gelten zusätzlich folgende Regelungen:
 1. Die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwich ist erlaubt.
 2. Die Errichtung von Kleingaragen bei offener oder gekuppelter Bebauungsweise ist derart vorzunehmen, daß vor oder neben der Kleingarage ein straßenseitig nicht eingezäunter Vorplatz auf Eigengrund bestehen bleibt.
 3. Die straßenseitige Front einer Kleingarage darf eine Breite von 6 m nicht überschreiten.
 4. Die Gesamtlänge der Garage darf, wenn sie im seitlichen Bauwich errichtet wird, eine Gesamtlänge von 9 m nicht überschreiten.

§ 11 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind **optisch durchlässig** zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

§ 12 Verbot von transportablen Anlagen

Nicht ortsfeste Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, dürfen im Bauland nicht abgestellt werden.

§ 13 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

- (1) Die Anbringung von Werbeanlagen und Beschriftungen ist auf Brandwänden und Einfriedungen außer in Bauland-Betriebsgebieten verboten.
- (2) Je Gebäudewand ist nur eine geschlossene Werbefläche zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind in Schutzzonen verboten.

§ 14 Ausgestaltung von Freiflächen

- (1) Für die Ausgestaltung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen gilt (eindeutige Zuweisung der Funktionstypen in der Plandarstellung und in den Einzelbegründungen zur Plandarstellung):

1. Funktionstyp a (Erhaltung der gewässerbegleitenden Grünstrukturen):

Alle Maßnahmen, welche die Funktionsfähigkeit von gewässerbegleitenden Freiflächen beeinträchtigen, sind unzulässig. Der erhaltenswerte Gehölzbestand ist zu schonen und weitestgehend zu erhalten.

2. Funktionstyp b (Sicherung eines harmonischen Übergangs zum angrenzenden Grünland):

Der erhaltenswerte Baumbestand ist zu schonen und weitestgehend zu erhalten. Auf als Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Sondergebiet gewidmeten Flächen sind die Freiflächen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

3. Funktionstyp c (Sicherung eines harmonischen Übergangs zur umgebenden baulichen Struktur):

Der erhaltenswerte Baumbestand ist zu schonen und weitestgehend zu erhalten. Auf als Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Sondergebiet gewidmeten Flächen sind die Freiflächen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

4. Funktionstyp d (Sicherung von straßenraumbildprägenden Grünflächen und Freiräumen):

Alle Maßnahmen, welche die Blickbeziehung auf die umgebende Bausubstanz beeinträchtigen, sind unzulässig.

- (2) In jenen Freiflächen, die als Hausgärten genutzt werden, sind alle Maßnahmen einer zeitgemäßen Gartengestaltung und -nutzung zulässig.

II. ABSCHNITT

Bebauungsvorschriften für das Grünland

§ 15

Bebauungsvorschriften für Gebäude im Grünland

- (1) Bei Zu- oder Umbauten von **erhaltenswerten Bauten im Grünland** gemäß § 19 Abs. 5 NÖ ROG 1976, LGBl 8000-13, darf die Bauklasse I nicht überschritten werden.
- (2) Für **zu land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gehörende Wohngebäude** gemäß § 19 Abs. 2 Zif. 1a NÖ ROG 1976, LGBl 8000-13, gilt Abs. 1 sinngemäß.
- (3) Die Bestimmungen der §§ 5 und 11 gelten sinngemäß auch für die in Abs. 1 und 2 genannten Gebäude im Grünland und deren Einfriedungen.

§ 16

Schlußbestimmungen

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung treten die für das Gebiet der Marktgemeinde Mauerbach bisher geltenden Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Mauerbach außer Kraft.

Tabelle zum Bebauungsdichte-Diagramm
(gemäß § 6 Verordnungstext zur Bebauungsplanänderung Nr. 8)

Grundstücksgröße in m ²	bebaubare Fläche in m ²	
bis 400	100	
400	100	25 %
410	103	
420	106	
430	109	
440	111	
450	114	25 %
460	116	
470	119	
480	121	
490	123	
500	125	25 %
510	127	
520	129	
530	131	
540	132	
550	134	24,5 %
560	135	
570	137	
580	138	
590	139	
600	140	23,5 %
650	145	
700	150	
750	155	
800	160	20 %
850	165	
900	170	
950	175	
1000	180	18 %
1050	185	
1100	190	
1150	195	
1200	200	
1250	205	
1300	210	
1350	215	
1400	220	
1450	225	
1500	230	15,5 %
1550	235	
1600	240	
1650	245	
1700	250	
1750	255	
1800	260	

1850	265
1900	270
1950	275
2000	280
2250	305
2500	330
2750	355
3000	380
3250	405
3500	430

14 %

12,5 %