

GEMEINDE
ST. EGYDEN
am Steinfeld

BEBAUUNGSPLAN 2006

VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Egyden am Steinfeld hat in seiner Sitzung, am 29.6.2006, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende

VERORDNUNG

beschlossen.

§ 1

Aufgrund des § 73 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, i.d.g.F., wird der Bebauungsplan für die Gemeinde St. Egyden am Steinfeld entsprechend der zu dieser Verordnung gehörenden Plandarstellung (Neudarstellung mit der Zahl St.E-02/06-B), verfasst von Dipl.-Ing. Hary, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, Hackhofergasse 9, 1190 Wien, dahingehend geändert, dass die auf der Plandarstellung gemäß Planzeichenverordnung (LGBl. 8200/1-0) dargestellten Festlegungen sowie die zugehörigen Bebauungsbestimmungen auf der nun verfügbaren Grundlage der Digitalen Katastermappe gelten.

§ 2

Die Bebauungsbestimmungen werden abgeändert und neu gefasst.

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

(1) Abteilung von Grundstücken

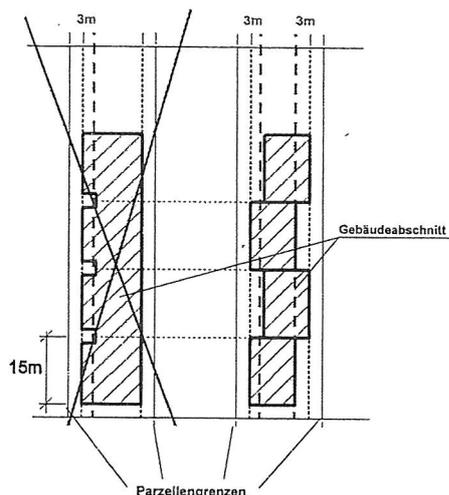
1. Die Mindestgröße der durch eine Grundteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf bei offener Bauungsweise 500 m², bei gekuppelter Bauungsweise 400 m² und bei geschlossener Bauungsweise 300 m² nicht unterschreiten.
2. Die Bauplatzbreite muss im bebaubaren Bereich im Falle einer Grundteilung in der offenen Bauung mindestens 15m, in der gekuppelten Bauung mindestens 11m betragen.

(21)

(3) Bauplatzausnutzung

Ab einer Gebäudelänge der der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefront von mehr als 15 m muss der Bauwuch für jenen Teil der Gebäudefront, der über diese 15 m hinausreicht, der vollen Gebäudehöhe entsprechen.

Abbildung: Versetzung von Gebäuden gemäß § 2 (2)



(3) Kleingaragen und Stellplätze

1. Wird eine Kleingarage an der seitlichen Grundgrenze errichtet, so ist diese an ein auf der benachbarten Grundgrenze auf der Nachbarliegenschaft bestehendes Nebengebäude zu koppeln. Dabei ist ein Abstand von 5m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten.
2. Wenn es die Verkehrsverhältnisse zulassen, darf die Kleingarage auch im vorderen Bauwuch errichtet werden, wenn der Abstand nach Abs. 1 eingehalten wird.
3. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

(4) Ortsbildgestaltung

1. Bei Neu-, Zu- und Umbauten ist die Dachform dem Umgebungsbereich harmonisch einzufügen, dies gilt insbesondere für geschlossen bebaute Bereiche.
2. Plakatwände, Werbe- und Ankündigungsanlagen, Informationstafeln, Gewerbeschilder, Geschäftsaufschriften, Lichtreklamen an Hauswänden, Antennen- und Sendemasten, Parabolantennen, Sonnenkollektoren udgl. sowie alle Schauseiten von Bauwerken haben sich in ihre Umgebung harmonisch einzufügen.
3. Die Bewilligung zur Errichtung von Bauzäunen in Form von Plakatwänden kann befristet erfolgen, wenn für das betreffende Grundstück eine baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wohn- oder Betriebsobjekts vorliegt oder die Verhinderung von Ablagerungen im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes eine Abschirmung erfordert.



(5) Einfriedungen

1. Die Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Park- und Wasserflächen darf einschließlich des Sockels 1,5m nicht überschreiten, wobei der Einfriedungssockel im Falle der Errichtung zwischen 30 und 60 cm ausgebildet werden muss.
2. In geneigtem Gelände darf die Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen einschließlich des Sockels im Mittel 1,75m nicht überschreiten, gemessen vom angrenzenden Straßenniveau. Dabei sind Höhengsprünge bis maximal 25 cm zulässig.
3. Im Bereich entlang der B26 dürfen Einfriedungen zum Schutz der Grundstücke vor Lärm- & Abgasemissionen mit einer Höhe von maximal 2,0m errichtet werden.

(6) Ausgestaltung der Freifläche F1

Für die in der Plandarstellung ausgewiesene Freifläche 1 (F1) gilt:

Die derzeitige Gestaltung (Baumbestand) der Freifläche auf Parzelle 310/7 soll in ihrem Charakter erhalten bleiben.

§ 3

Die Plandarstellung in Form von fünf Planblättern im Maßstab 1 : 2 .000, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, sowie die Bebauungsbestimmungen liegen während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Diese Verordnung tritt nach Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten alle Verordnungen des Gemeinderats der Gemeinde St. Egyden am Steinfeld zum Bebauungsplan (Bebauungsbestimmungen) außer Kraft.

Für den Gemeinderat



Johann Wallner
Der Bürgermeister
Johann Wallner

Angeschlagen am: 03.07.06
Abgenommen am: 18.07.06



Festlegungen im Bebauungsplan

Allgemeines

Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde St. Egyden am Steinfeld weist im Bestand sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen und Bebauungsdichten auf. Planungsziel war es nun, eine rechtliche Absicherung des vorhandenen und eben auch sehr dichten Bestandes zu erreichen und den vorhandenen Charakter der einzelnen Ortsteile der Gemeinde auch weiterhin zu erhalten, ohne dabei eine gewisse Weiterentwicklung zu verhindern.

Im Bebauungsplan schlägt sich diese Planungsphilosophie insgesamt in folgenden Grundregeln nieder:

- Limitierung der höchsten Bebauungsdichte mit 80 %; (dieser Wert ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand inklusive eines gewissen Spielraumes für allfällige Umbauten.)
- Festlegung der höchsten Bebauungsdichte im Kernbereich mit Dichteabstufungen nach außen hin;
- Erhöhung der Bebauungsdichte in den Bauland Wohngebieten.

Straßenfluchtlinien

Die **Straßenfluchtlinien** sind für Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze bebaut ist, festzulegen und richten sich nach den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen.

Die in der Katastralmappe ausgewiesenen Straßenbreiten entsprechen überwiegend den für die einzelnen Straßenkategorien festgelegten Werte der NÖ BO 1996 i.d.g.F.. Aus diesem Grund werden die Straßenfluchtlinien durchgehend in Übereinstimmung mit den bestehenden Straßengrundgrenzen festgelegt.

Baufluchtlinien

Die **Baufluchtlinien** sind Abgrenzungen innerhalb eines Grundstückes, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf.

Die **vordere Baufluchtlinie** wird an Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze gebaut ist, entsprechend dem Abstand dieser Bebauung von der Straßenfluchtlinie festgelegt. Ist die Mehrzahl der Bauplätze noch unbebaut, so muss der Lichteinfall von 45° auf die Hauptfenster und der Brandschutz gewährleistet werden. Unter Berücksichtigung dieser gesetzlichen Festlegungen wurden die vorderen Baufluchtlinien weitgehend festgelegt.

Eine **hintere Baufluchtlinie** wurde vor allem bei Neubaugebieten und unbebauten Grundstücken festgelegt, um das vorherrschende Ortsbild zu schützen und innere (ruhige) Gartenbereiche zu schaffen. Ausnahmen ergeben sich an Eckbauplätze, bei angrenzendem Grünland und bei Anbaupflicht an der vorderen Baufluchtlinie. Die dabei festgelegten Bebauungstiefen von 20m wurden einerseits vom ortsüblichen Bestand abgeleitet, andererseits wurde darauf geachtet, dass die festgelegte Bebauungsdichte auch zur Gänze ausgenutzt werden kann.



Durch die Festlegung einer **Anbaupflicht** an die Straßenfluchtlinie beziehungsweise die vordere Baufluchtlinie soll weiters die Erhaltung des geschlossenen Erscheinungsbildes des Straßenraumes gewährleistet werden.

BEBAUUNGSDICHTE, -WEISE, -HÖHE

Die **Bebauungsdichte** ist das Verhältnis bebauten Teilflächen zur Gesamtfläche des Grundstücks. Sie orientiert sich an den ermittelten Bestandswerten, wobei dennoch auf mögliche Erweiterungsmöglichkeiten des Bestandes Rücksicht genommen wurde.

Wahlweise kann auch die Geschoßflächenzahl GFZ (Verhältnis der Grundrißfläche aller Hauptgeschosse zur Bauplatzfläche) festgelegt werden. Dies muss bei freier Anordnung der Gebäude zwingend festgelegt werden.

Die **Bebauungsweise** regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Entsprechend der bereits vorhandenen beziehungsweise hinkünftig geplanten baulichen Nutzung wurde folgende Arten festgelegt:

- **g: geschlossene Bauungsweise** - Gebäude sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze beziehungsweise Baufluchtlinie zu bauen;
- **k: gekuppelte Bauungsweise** - Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander anzubauen; der seitliche Bauwuch muss eingehalten werden;
- **eo: einseitig offene Bauweise** – alle Gebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen; der seitliche Bauwuch muss eingehalten werden;
- **o: offene Bauungsweise** – an beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten;
- **f: freie Anordnung der Gebäude** – an beiden Seiten ist ein Bauwuch einzuhalten; die GFZ und die Gebäudehöhe in Metern ist festzulegen;

Während die Bauweisen offen und gekuppelt auch gemeinsam festgelegt werden können (**o,k**), ist dies nach der geltenden Niederösterreichischen Bauordnung für die gekuppelte und geschlossene Bauungsweise (**g,k**) unzulässig. Es wurde daher für den Altortbereich eine eigene Bauungsweise „a“ festgelegt. Damit soll gewährleistet werden, dass die historisch gewachsene bauliche Struktur des alten Baukerns auch im Falle einer Neubebauung erhalten und weitergeführt werden kann.



2006

Die **Höhe der Bauwerke** richtet sich nach der mittleren Höhe der Gebäudefront und wird in Bauklassen festgelegt. Gemäß dem Bestand ergeben sich überwiegend die Festlegung der Bauklasse I und II.

- Bauklasse I: bis 5m
- Bauklasse II: 5m bis 8m
- Bauklasse III: 8m bis 11m
- Bauklasse IV: 11m bis 14m

Die absolute Höhe in Metern muss bei freier Anordnung (f) der Gebäude festgelegt werden.

FREIFLÄCHEN

Zum Zwecke der Ortsbildgestaltung dürfen bestimmte Teile von einer Bebauung ausgenommen werden und zu **Freiflächen** erklärt werden. Für diese Freifläche muss weiters eine Ausgestaltung festgelegt werden. In der Gemeinde gibt es derzeit eine Freifläche:

Für Freifläche 1 (F1) gilt: Die derzeitige Gestaltung (Baumbestand) der Freifläche auf Parzelle 310/7 soll in ihrem Charakter erhalten bleiben.

Erhaltenswerte ALTORTGEBIETE

Erhaltenswerte Altortgebiete sind Teile des Baulandes, deren Struktur erhalten werden soll (vgl. Hauer, Zaussinger: Niederösterreichisches Baurecht. Wien. 1997. S. 369). Wenn es für das Ortsbild erforderlich scheint und zur Wahrung des Charakters der Bebauung dürfen hier abweichende Festlegungen (Bauwich, Höhe, Dichte, Erschließung, ...) getroffen werden.