

# Marktgemeinde



## St. Andrä - Wördern

3423 St. Andrä-Wördern, Altgasse 30  
Tel. 0 22 42/31 300-0, Fax 31 300-15  
<http://www.staw.at> • E-Mail: [post@staw.at](mailto:post@staw.at)

Amtsstunden:  
Montag bis Freitag 8 bis 12 Uhr  
Donnerstag 13 bis 18 Uhr

## Richtlinien für Bauansuchen in der Badesiedlung (Bauland-Sondergebiet-Badehütten)

### Allgemeines

*In der KG Altenberg besteht eine historisch gewachsene Badehüttensiedlung. Diese Siedlung ist gemäß rechtsgültigen Flächenwidmungsplan „**Bauland-Sondergebiet-Badehütten**“ gewidmet.*

*Mit Verordnung aus dem Jahr 1971 wurde der Hochwasserabflussbereich der Donau festlegt. Das gesamte Bauland-Sondergebiet-Badehütten in der KG Altenberg liegt in diesem Bereich.*

*Durch die Errichtung der Kraftwerke Greifenstein und Freudenu ist nicht mehr mit strömenden Hochwasser zu rechnen. Es ist jedoch zu erwarten, dass Hochwässer vom Unterwasser einfließen. Es wurde auch von der Wasserrechtsbehörde festgestellt, dass in der Badesiedlung Hochwässer auftreten können und daher entsprechende Maßnahmen von der Wasserrechtsbehörde und von der Baubehörde zu setzen sind. Durch diese Änderungen ist es nun möglich, dass die Verbauungen unter der Hütte unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind.*

*Die Bewilligungspflicht nach dem Wasserrechtsgesetz besteht für Objekte nur mehr bei einer Geländehöhe unter dem 30-jährigen Hochwasser. (169,87 m über Adria).*

*Über dieser Geländehöhe ist nur mehr die Baubehörde alleine zuständig, jedoch sind die gleichen Auflagen wie bei der wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich, da sich die gesamte Badesiedlung im Überflutungsbereich befindet.*

*Ein weiteres Kriterium für die Beurteilungen bildet der 100-jährige Hochwasserbereich (170,48 m über Adria). Erst über dieser Höhe dürfen Aufenthaltsräume geschaffen werden. Auch die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen und von hochtechnischen Gerätschaften ist erst über dieser Höhe gestattet.*

*Damit der Charakter der Badesiedlung bewahrt und gewährleistet wird und die neuen Möglichkeiten der Verbauung auch von Seiten der Baubehörde I. Instanz angewandt werden können, wurden nachstehende Bebauungsbestimmungen verordnet:*

Hinsichtlich der Definition einer Badehütte wird an dieser Stelle auf eine Stellungnahme vom Land-NÖ verwiesen:

Eine Badehütte ist im Wesen nach ein Funktionsgebäude für die Freizeitgestaltung, das dem Namen entsprechend dem Freibadenden als Umkleide- und Unterstandsmöglichkeit dienen soll. Ein Aufenthaltsraum und gegebenenfalls ein Abstellraum können als erforderlich angesehen werden. Badehütten sind nach dem Zweck, den Klimagegebenheiten und der Hüttencharakteristik zum saisonalen und nur vorübergehenden Aufenthalt bestimmt. Die Widmung Bauland-Sondergebiet ist durch die Bade-, Sport- und Freizeitnutzung gekennzeichnet. Ein Bewohnen widerspricht dem Wesen von Badehütte Bauland-Sondergebiet ist besonderen Nutzungen vorbehalten und grundsätzlich nicht für die Wohnnutzung vorgesehen.

1. Auszug aus der Verordnung zum Bebauungsplan (§ 4) vom 22.06.2001 TOP 22, 27.06.2003 TOP 13 und 25.06.2004 TOP 15

1. Bei Neuschaffung eines Grundstückes durch Abteilung muss dieses mindestens 300 m<sup>2</sup> groß sein.
2. Im „Bauland-Sondergebiet-Badehütten“ ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von 7,5 m bzw. einer maximalen Höhe (Strukturhöhe) von 11,5 m zulässig. Das Gebäude (Badehütte) hat auf Säulen oder Pfeilern zu stehen. lt. 27. Änderung des BBPL.
3. Die verbaute Fläche des Hauptgeschosses darf max. 80 m<sup>2</sup> betragen. Die von Pfeilern und Verbauungen eingeschlossene Fläche darf nur unter dem Gebäude (Badehütte) oder Terrasse liegen und darf ebenfalls 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die durch eine höchstens 15 cm dicke Wärmedämmung beanspruchte Fläche wird nicht in die verbaute Fläche des (der) Hauptgeschosse(s) eingerechnet
4. Die Konstruktionsunterkante des Gebäudes (Badehütte) liegt wenigstens 1,0 m über dem Gelände und einer Seehöhe von mindestens 170,0 m über Adria
5. Nebengebäude in einem Ausmaß von maximal 9 m<sup>2</sup> sind zulässig.
6. Auf jedem Grundstück oder Pachtfläche ist ein befestigter Stellplatz für einen PKW zu schaffen.
7. Wohnwagen und Wohnmobile dürfen im Freien nur auf befestigten Abstellflächen abgestellt werden.
8. Je Pachtfläche bzw. Eigengrund ist ein allseits offener, gedeckter PKW-Abstellplatz im Ausmaß von max. 40 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe von 3,00 m, über das Ausmaß von Pfeilern und Verbauungen eingeschlossenen Fläche zulässig. Der PKW-Abstellplatz kann an einer Seite der Badehütte angebaut werden. Die Pfeiler, welche einen Abstand von 2,00 m haben sollen, sind im Ausmaß von max. 15 x 15 cm oder im Durchmesser von max 15 cm zu bemessen. Das Dach des PKW-Abstellplatz darf nicht begehbar sein.

## 2. Erläuterungen und Beurteilung durch die Baubehörde zum Auszug aus der Verordnung zum Bebauungsplan

1. Die Gebäudehöhe von 7,5m ist so zu verstehen, dass die Höhen der Fronten an keiner Stelle mehr als 7,5m – zum Bezugsniveau - betragen darf.
2. Unter allseits offen – in Bezug auf einen gedeckten PKW-Stellplatz - wird verstanden, dass es an keiner Seite eine Wand gem. NÖ BO 2014 (i.d.g.F.) geben darf. Somit dürfen, für jede Seite, bis zu 50% geschlossen werden, sofern mit ausreichend großen Flutöffnungen (siehe wasserrechtliche bautechnische Auflagen) ein Abfluss von Wasser sichergestellt wird.
3. Entsprechend NÖ BO 2014 (i.d.g.F.) ist ein Bezugsniveau festzulegen. Bauwerksteile, welche sich unterhalb des Bezugsniveaus befinden müssen allseits offen hergestellt werden.
4. Die in Pkt. 3 angeführte Möglichkeit, die verbaute Fläche durch eine maximale 15 cm dicke Wärmedämmung entsprechend zu überschreiten, kann nur im Falle eines bewilligten und fertiggestellten Bestandes angewendet werden.

## 2. Bautechnische Auflagen aus dem Wasserrechtsgesetz: (eventuell komplett ersetzen entsprechend Auflagen Wasserrecht)

Mit dem Wasserbautechnischen Sachverständiger des NÖ GBA III wurden folgende bautechnischen Auflagen aus wasserbautechnischer Sicht ausgearbeitet:

- Die Einzäunung darf mit einem Sockel mit einer maximalen Höhe von 60 cm ausgeführt werden, darüber darf nur ein durchsichtiger Zaun errichtet werden. Die Gesamthöhe des Zaunes darf 1,60 m nicht überschreiten. Der Sockel muss Durchflutungsöffnungen im Ausmaß von 10% seiner Gesamtlänge besitzen, die im Bodenbereich situiert sind und eine Mindesteinzelgröße von 0,2 m<sup>2</sup> besitzen, sowie einen maximalen Einzelabstand von 5 m zueinander haben.
- Bei Maschendrahtzäunen muss die Maschenweite mindestens 6 x 6 cm betragen. Bei Holzlattenzäunen dürfen die Lattenbreiten 10 cm nicht überschreiten, der Lattenabstand darf 10 cm nicht unterschreiten.
- Alle baulichen Anlagen müssen dauerhaft und standsicher gegen Hochwasserangriffe sowie gegen Auftrieb gesichert sein.
- Schwimmbecken sind auftriebssicher herzustellen und dürfen maximal 20 cm über das gewachsene Gelände hinausragen.
- Gebäude in Hochwasserabfuhrgebieten müssen auf Pfeilern mit einem Maximalquerschnitt von 0,1 m<sup>2</sup> stehen, deren lichter Abstand mindestens 2 m zu betragen hat. Die Gebäudeunterkante (Konstruktionsunterkante) muss über dem Pegel des 100-jährigen Hochwasserspiegels liegen. Die notwendigen Höhenkoten sind in Meter über Adria im Einreichplan anzugeben (Gelände, Konstruktionsunterkante und dgl.).

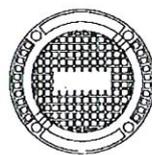
- Bei Gebäuden im nicht durchströmten Überflutungsgebiet des „**Greifensteiner Altarmes**“ (stehende Retention = Hochwasserrückhaltegebiete mit einmaligen Füll- und Entleerungsvorgang bei HW) ist der Verbau des Pfeilergeschosses zulässig, wenn im Überflutungsfall verlässlich und nachvollziehbar eine ausreichende Flutung und Entleerung erfolgt. **Die Mindestgröße der Flutöffnungen hat in Summe 0,20 m<sup>2</sup> zu allen Räumen zu betragen und ist im Sockelbereich bzw. Fußbodenniveau anzuordnen.** Der Pfeilergeschoßverbau darf nicht für Wohnzwecke genutzt werden.
- Aufgangsstiegen dürfen zwischen den Trittbrettern keine Setzbretter aufweisen und dürfen außerhalb der überbauten Fläche des Gebäudes nicht unterbaut werden.
- Die Wasserversorgung ist zu beschreiben und darzustellen. Brunnen sind gegen das Eindringen von Hochwasser abzusichern.
- Die Abwasserentsorgung ist zu beschreiben und darzustellen. Bei Senkgruben muss diese gegen Auftrieb gesichert, der Senkgrubendeckel verschraubbar und tagwasserdicht ausgeführt sein. Das nachstehende Muster ist als Stand der Technik für die Schachtabdeckung dabei zu beachten. Entlüftungsleitungen sind bis über die Dachtraufe zu führen.

### **HOCHWASSERDICHT E SCHACHTABDECKUNGEN**

Nach ÖNORM EN 124 (NICHT AUSTAUSCHBAR)

rückstausicher bis 0,5 bar (entspricht 5 m Wassersäule); 4 NIRO-Schrauben und Spezialdichtungen  
Bitte Einbau und Bedienungsanleitung beachten!

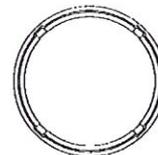
DECKEL GUSS



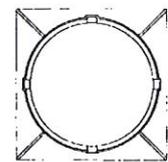
Rahmenart (610 mm lichte Weite)



Beton-Guß rund  
a



Guß rund  
c



Guß quadratisch  
d

- Im Pfeilergeschoß dürfen keinerlei Abwassereinleitungen stattfinden, d.h. es dürfen keine Toiletten, Duschen, Waschbecken, Waschmaschinen oder ähnliches im Pfeilergeschoßverbau errichtet bzw. aufgestellt werden. Diese müssen über dem 100-jährlichen Hochwasserspiegel situiert sein.

### **3. Einreichungsunterlagen:**

Liegt des natürl. Gelände im Bereich der bebauten Fläche unter HW 30 (169,87 m.ü.Adria) so ist eine wasserrechtliche Bewilligung bei der BH Tulln zu erwirken.

- Antragsbeilagen sind entsprechend NÖ Bauordnung 2014 (i.d.g.F.) nach §18 zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen

Alle Antragsunterlagen sind vom Bauwerber, Grundeigentümer, Verfasser und Bauführer zu unterfertigen

#### 4. Anordnung der Badehütte am Grundstück:

Die Bebauungsweise regelt die Anordnung von Gebäuden auf dem Grundstück. Im Bauland-Sondergebiet-Badehütten ist die offene Bauweise verordnet. Bei dieser ist seitlich und hinten ein Bauwuch einzuhalten. Der Bauwuch ist der vorgeschriebene Mindestabstand eines Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen und hat mind. 3 m und mind. die halbe Gebäudehöhe zu betragen.

#### 5. Ver- und Entsorgung:

An die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage (Schmutzwasserkanal) der Marktgemeinde St.Andrä-Wördern ist anzuschliessen.

Die Richtlinien sind beim Wassermeister Hr. Norbert Kamauf; E-Mail: norbert.kamauf@staw.at, Tel.Nr. 0676 6505090 und für die Kanalanlage beim Kanalwart Hr. Thomas Brandstetter, E-Mail: thomas.brandstetter@staw.at; Tel.Nr. 0676 6575866 zu erfragen.

#### 6. Mittel zur ersten Löschhilfe:

Ein der ÖNorm entsprechender frostsicherer Feuerlöscher ist bereit zu halten.

**Rechtsgrundlage:** Die Bestimmungen der NÖ BO 2014 (i.d.g.F.), NÖ BTV 2014 (i.d.g.F.) inkl. der OIB Richtlinien, NÖ FGG und alle übrigen Verordnungen und Gesetze welche bindend und striktest einzuhalten sind

#### Hinweis:

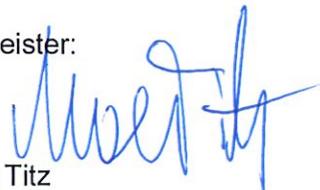
Die baubehördliche Bewilligung verhindert nicht, dass der Konsensinhaber durch Hochwasser Schaden erleiden kann. Infolge des ausgewiesenen Überflutungsbereiches der Donau muss festgehalten werden, dass eine Überflutung mit einer Schädigung von Sachwerten kein außergewöhnliches Ereignis darstellt.

Räume für Wohnzwecke im Pfeilverbau (Erdgeschoß) sind deswegen nicht zulässig, weil bei Hochwasser und auch nachher (Feuchte) gesundheitsschädigende Folgen nicht auszuschließen sind.

Eine widmungsfremde Benützung von Räumen hemmt die Auszahlung von eventuell eingeforderten Unterstützungsgeldern aus dem Katastrophenfond.

St.Andrä-Wördern im Juni 2021

Der Bürgermeister:



Maximilian Titz

