

# MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN

## BEBAUUNGSPLAN (48. Änderung)

### ENTWURF

Der Gemeinderat der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom ....., Top ..... folgende

## VERORDNUNG

### I. Bebauungsplan

Auf Grund der § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. werden, ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem örtlichen Raumordnungsprogramm die Bebauungsvorschriften und der Bebauungsplan für die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern abgeändert (48. Änderung). Die Planblätter Nr. 7436-56/2, 7535-09/2, 7535-09/4, 7536-41/2 und 7536-49/1 werden als Neudarstellung ausgeführt.

### II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in Punkt I. angeführten und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G17060/B48/17 verfassten Bebauungsvorschriften und Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### III. Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften der Gemeinde St. Andrä-Wördern, beschlossen vom Gemeinderat am ....., werden abgeändert wie folgt:

**Der § 3 Bebauungsbestimmungen (gesamte bebaute Gemeindegebiet mit Ausnahme der „Badesiedlung“) wird wie folgt abgeändert:**

Im Absatz 2 „Bauplatznutzung“ wird der Inhalt der Ziffer 3 wie folgt abgeändert:

3. Die Mindestanzahl der in § ~~155~~ 11 NÖ Bautechnikverordnung ~~1997~~ 2014 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze muss bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung um den Faktor 1,5 **und mit mehr als 2 Wohnungen um den Faktor 2,0** über den dort festgelegten Werten liegen. ~~Ergibt dieser Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.~~

Im Absatz 5 „Einfriedungen“ wird der Inhalt der Ziffer 1 wie folgt ergänzt:

1. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks dürfen 1,80 m Höhe einschließlich eines Sockels nicht überschreiten und sind **grundsätzlich** bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen. **Bei geländebedingten Stützmauern darf in begründeten Ausnahmefällen eine Überschreitung dieser Höhe bewilligt werden.** Ein Sockel muss an jeder Stelle mindestens 0,25 m über dem Gehsteigniveau liegen.

**Die Absätze des § 4 Bebauungsbestimmungen „Badesiedlung“, KG Altenberg, werden wie folgt abgeändert:**

- (1) Bei Neuschaffung eines Grundstückes durch Abteilung muss dieses mindestens ~~300 m<sup>2</sup>~~ **400 m<sup>2</sup>** groß sein.
- (2) Im **BS-Bauland-Sondergebiet**-Badehütten ist die Errichtung von Gebäuden und einer Gebäudehöhe von 7,50 m bzw. einer maximalen Höhe (Strukturhöhe) von 11,5 m **in offener Bauweise** zulässig. Das Gebäude (Badehütte) hat auf Säulen oder Pfeilern zu stehen.  
**Die Gebäudehöhe von 7,50 m, ermittelt gemäß NÖ Bauordnung 2014, darf an keiner Ansichtsseite überschritten werden.**
- (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 **Hauptgebäude** (Badehütte) oder Terrasse liegen und darf ebenfalls 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
**Eine Überschreitung der maximalen verbauten Fläche des Hauptgeschosses von 80m<sup>2</sup> ist im Falle der nachträglichen Anbringung eines Vollwärmeschutzes im Ausmaß von max. 15cm je Wandseite zulässig. (Bei der nachträglichen Anbringung einer höchstens 15 cm dicken Wärmedämmung für Hauptgebäude, die vor dem 1.1.2017 bewilligt wurden, darf die verbaute Fläche des Hauptgeschosses somit max. 85,5 m<sup>2</sup> betragen.) 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 **Hauptgebäudes** (Badehütte) liegt wenigstens 1,0 m über dem Gelände und einer Seehöhe von mindestens 170,0 m über Adria.
- (5) **Ein Nebengebäude je Grundstück- bzw. Pachtfläche** in einem Ausmaß von maximal 9 m<sup>2</sup> **und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,0 m** sind zulässig.
- (6) Auf jedem Grundstück oder Pachtfläche ist ein befestigter Stellplatz für einen Pkw zu schaffen.
- (7) **Ein Wohnwagen und oder ein Wohnmobile darf dürfen** im Freien nur auf befestigten Abstellflächen abgestellt, **jedoch nicht zu Wohnzwecken genutzt** werden.
- (8) Je Pachtfläche bzw. Eigengrund ist ein allseits offener, gedeckter PKW-Abstellplatz im Ausmaß von max. 40 m<sup>2</sup> (**säulenumschriebene Fläche und max. 30cm Dachüberstand**) und einer max. Höhe von 3,00 m, über das Ausmaß von Pfeilern und Verbauungen eingeschlossene Fläche zulässig. Der PKW-Abstellplatz kann an einer Seite der Badehütte oder **des Nebengebäudes** 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 – Abstellplatzes darf nicht begehbar sein.
- (9) **Beim Nachweis, dass Aufenthaltsräume durch eine alternative Heizquelle die unabhängig einer Versorgung des Gebäudes durch den öffentlichen Energieversorger funktionstüchtig ist, kann auf den vorgeschriebenen Notkamin verzichtet werden. (z.B. Photovoltaikanlage zur Versorgung der Heizungsanlage)**

- (10) Bei Ausführung eines Notkamines hat die Unterkante des Kaminfanges mindestens 50cm über den zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen HQ 100 zu enden.

**Der § 5 „Besondere Bebauungsbestimmungen“ wird wie folgt abgeändert:**

- (1) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich "Besondere Bestimmungen" (BB 1, BB 2, etc.). Diese in der Plandarstellung bzw. im Anhang näher ausgeführten "Besonderen Bestimmungen" sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des § ~~69~~ 30 Abs. 2 ders NÖ ~~Bauordnung 1996~~ Raumordnungsgesetzes 2014 einzuhalten.

#### **IV. Schlussbestimmung**

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

St. Andrä-Wördern, am .....

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am:

abgenommen am: