



## **Marktgemeinde St. Andrä-Wördern Bebauungsplan - 49. Änderung Erläuterungsbericht**

### **1 Ausgangssituation**

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern steht derzeit ein Bebauungsplan (BPL) i.d.F. der 47. Änderung in Rechtskraft. Der Entwurf zur 48. Änderung BPL lag im Frühjahr 2017 sechs Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Die Gemeinde entschied sich, diesen Entwurf unter Berücksichtigung der Bauordnungsnovelle und Sichtung der eingelangten Stellungnahmen zu überarbeiten. Zwischenzeitlich wurde der Änderungspunkt 2 der 48. Änderung BPL (Private Verkehrsflächen/BW betreffend Areal westlich des Friedhofs, St. Andrä) in abgeänderter Form als 48a. Änderung BPL erneut in Auflage gebracht. Die Änderungspunkte 1 und 3 der 48. Änderung BPL und die 48a. Änderung BPL wurden am 6. April 2018 vom Gemeinderat gemäß Entwurf beschlossen.

Nunmehr wird der Änderungspunkt 4 des Entwurfs zur 48. Änderung BPL [Änderung/Anpassung des Verordnungstextes (Bebauungsvorschriften)] nach erfolgter Überarbeitung als 49. Änderung BPL neuerlich in Auflage gebracht.

### **2 Änderung/Anpassung des Verordnungstextes (Bebauungsvorschriften)**

Im Zuge der gegenständlichen Änderung strebt die Gemeinde einige Aktualisierungen, Adaptierungen und Ergänzungen in den Festlegungen des Verordnungstextes zum Bebauungsplan (Bebauungsvorschriften) an.

Betreffend § 4 Bebauungsbestimmungen „Badesiedlung“ wird vorab darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die „Richtlinien für Bauansuchen in der Badesiedlung (Bauland-Sondergebiet-Badehütten)“ in Abstimmung mit dem Amtssachverständigen für Wasserbau überarbeitet hat und dadurch auch Adaptierungen im Verordnungstext zum Bebauungsplan erforderlich werden.

#### **2.1 Grundlagenforschung**

##### **2.1.1 Anpassung Verweise auf die geänderten gesetzlichen Grundlagen**

Im Zuge der Neuerlassung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 wurden einige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Erstellung und Bearbeitung

eines Bebauungsplanes vorgenommen. Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde inhaltlich von der Bauordnung in das Raumordnungsgesetz übertragen. Aufgrund dieser Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen ist es notwendig, die im Verordnungstext angeführten Verweise auf die NÖ Bauordnung, etc., an die geänderten gesetzlichen Grundlagen anzupassen.

§ 3 Abs. 3 lautet daher nunmehr wie folgt:

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

§ 5 Abs. 1 lautet daher nunmehr wie folgt:

*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, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.*

2.1.2 § 3 „Bebauungsbestimmungen“ (gesamte bebaute Gemeindegebiet mit Ausnahme der „Badesiedlung“), Abs. 5 „Einfriedungen“ Z. 1

§ 3 Abs. 5 Z. 1 der Verordnung zum Bebauungsplan beinhaltet Vorgaben zur maximalen Höhe von Einfriedungen und zur Mindesthöhe von Sockeln gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks. Die Bestimmungen diesbezüglich lauten derzeit wie folgt:

*Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks dürfen 1,80 m Höhe einschließlich eines Sockels nicht überschreiten und sind bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen. Ein Sockel muss an jeder Stelle mindestens 0,25 m über dem Gehsteigniveau liegen.*

Dabei ist auch vorgesehen, dass die Einfriedungen bei geneigtem Gelände an die Geländeformen anzupassen sind. Aufgrund von Erfahrungen verfolgt die Gemeinde das Ziel, in begründeten Ausnahmefällen grundsätzlich eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe zu ermöglichen. Die Einfriedungen sind bei geneigtem Gelände grundsätzlich an die Geländeformen anzupassen. Die Bestimmung soll nunmehr wie folgt lauten:

*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. Ein Sockel muss an jeder Stelle mindestens 0,25 m über dem Gehsteigniveau liegen.*

### 2.1.3 § 4 Bebauungsbestimmungen „Badesiedlung“, KG Altenberg, Abs. 1

§ 4 Abs. 1 der Verordnung zum Bebauungsplan beinhaltet die Mindestgröße eines Grundstücks in der Badesiedlung, KG Altenberg, im Falle einer Neuschaffung eines Grundstücks.

Die Bestimmung diesbezüglich lautet derzeit wie folgt:

*Bei Neuschaffung eines Grundstückes durch Abteilung muss dieses mindestens 300 m<sup>2</sup> groß sein.*

Die Gemeinde strebt die Erhöhung der Mindestgröße auf 400 m<sup>2</sup> an, da im Bereich der Badesiedlung einige große Grundstücke bestehen. Diese Flächen weisen in ihrer Struktur derzeit keine kleinteilige Untergliederung in Grundstücke von 300 m<sup>2</sup> auf. Durch die geplante Erhöhung der Mindestgröße von Grundstücken soll für diese Flächen gewährleistet werden, dass die bestehende Struktur im Bereich der Badesiedlung erhalten werden kann. Darüber hinaus stellt diese Anpassung der Mindestgrundstücksgröße eine Berücksichtigung der weiteren Festlegungen zur Bebauung der Grundstücke (Nebengebäude, etc.) dar. Die Bestimmung soll daher wie folgt geändert werden:

*Bei Neuschaffung eines Grundstückes durch Abteilung muss dieses mindestens ~~300~~ 400 m<sup>2</sup> groß sein.*

### 2.1.4 § 4 Bebauungsbestimmungen „Badesiedlung“, KG Altenberg, Abs. 3

Der bisher verwendete Begriff „Gebäude“ für die Badehütte soll konkretisiert werden bzw. an die Begriffsbestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, in der derzeit geltenden Fassung, also auf Hauptgebäude abgeändert werden. Darüber hinaus soll die Detailbestimmung hinsichtlich der Anbringung eines Vollwärmeschutzes (Wärmedämmung) unter weitgehender Berücksichtigung der Stellungnahme der Abt. RU1 des Amtes der NÖ Landesregierung zum Entwurf der 48. Änderung BPL aus dem Jahr 2017 überarbeitet werden. Die Abt. RU1 hat sich in ihrer Stellungnahme mit dem Hinweis auf die Widmung Bauland Sondergebiet-Badehütten deutlich gegen jede weitere Ausdehnung der im BPL verordneten Fläche für ein Hauptgeschoss von 80m<sup>2</sup> ausgesprochen. Sie hat empfohlen, die Bebauungsbestimmungen für das BS-Badehütten nur mehr im Rahmen der tatsächlich unter den Begriff „Badehütten“ fallenden Möglichkeiten abzuändern, da rechtswidrige Verordnungen durch die Landesregierung zu beheben seien. Die Gemeinde plant daher nunmehr die Ausnahmeregelung, welche bei der Erstfestlegung im Jahr 2004 genau genommen ausschließlich für die damals bestehenden (alten) Badehütten gedacht war, entsprechend zu adaptieren und auslaufen zu lassen. Es soll im Sinne einer „Übergangsbestimmung“ festgelegt werden, dass die Überschreitung der maximalen verbauten Fläche bei nachträglicher (!) Anbringung der Wärmedämmung nur mehr bis 1.1.2019 zulässig ist.

Die Bestimmung diesbezüglich lautet derzeit:

*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) Hauptgeschosses(s) eingerechnet.*

Aus oben angeführten Gründen soll die Bestimmung wie folgt ergänzt bzw. abgeändert werden:

*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 einer Wärmedämmung im Ausmaß von max. 15cm je Wandseite bis 1.1.2019 zulässig. ~~Die durch eine höchstens 15 cm dicke Wärmedämmung beanspruchte Fläche wird nicht in die verbaute Fläche des (der) Hauptgeschosses(s) eingerechnet.~~*

#### 2.1.5 § 4 Bebauungsbestimmungen „Badesiedlung“, KG Altenberg, Abs. 4

Auch hier soll der bisher verwendete Begriff „Gebäude“ für die Badehütte konkretisiert werden. Die Bestimmung diesbezüglich lautet derzeit wie folgt:

*Die Konstruktionsunterkante des Gebäudes (Badehütte) liegt wenigstens 1,0 m über dem Gelände und einer Seehöhe von mindestens 170,0 m über Adria.*

Die Bestimmung soll wie folgt ergänzt werden:

*Die Konstruktionsunterkante des Hauptgebäudes (Badehütte) liegt wenigstens 1,0 m über dem Gelände und einer Seehöhe von mindestens 170,0 m über Adria.*

#### 2.1.6 § 4 Bebauungsbestimmungen „Badesiedlung“, KG Altenberg, Abs. 5

Die Festlegung zur Anzahl und Gebäudehöhe von Nebengebäuden soll künftig in der Badesiedlung näher definiert werden. Es soll eine maximale Gebäudehöhe von 3,0 m festgelegt werden und darüber hinaus soll klar formuliert werden, dass die Errichtung von Nebengebäuden je Grundstücks- bzw. Pachtfläche nicht auf ein einziges Nebengebäude beschränkt sein soll. Je Grundstücks- bzw. Pachtfläche sollen auch mehr als ein Nebengebäude errichtet werden können, das Gesamtausmaß der Nebengebäude darf jedoch 9 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Bestimmung diesbezüglich lautet derzeit wie folgt:

*Nebengebäude in einem Ausmaß von maximal 9 m<sup>2</sup> sind zulässig.*

Aus oben genannten Gründen soll die Bestimmung nunmehr wie folgt lauten:

*Nebengebäude je Grundstücks- bzw. Pachtfläche in einem Gesamtausmaß von maximal 9 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,0 m sind zulässig.*

#### 2.1.7 § 4 Bebauungsbestimmungen „Badesiedlung“, KG Altenberg, Abs. 7

Das Abstellen von Wohnwagen/Wohnmobilen soll näher definiert werden. Die derzeitige Bestimmung diesbezüglich lautet:

*Wohnwagen und Wohnmobile dürfen im Freien nur auf befestigten Abstellflächen abgestellt werden.*

Nunmehr soll diese Bestimmung lauten:

*Ein Wohnwagen ~~und oder ein~~ Wohnmobile darf ~~dürfen~~ im Freien nur auf befestigten Abstellflächen abgestellt werden.*

#### 2.1.8 § 4 Bebauungsbestimmungen „Badesiedlung“, KG Altenberg, Abs. 8

Auch in Bezug auf das Ausmaß von gedeckten PKW-Abstellplätze wird eine nähere Definition angestrebt und durch die geplante Formulierung die Errichtung mehrerer Abstellplätze pro Grundstücks- bzw. Pachtfläche, was vor allem bei Eckgrundstücken sinnvoll erscheint, ermöglicht. Darüber hinaus sollen die näheren Erläuterungen betreffend Ausmaß und Anbaumöglichkeit an eine Badehütte gestrichen werden. Der Abstand der Pfeiler soll in der geänderten Verordnung nunmehr mit mindestens 2,00 m festgelegt werden, da die derzeitige Festlegung „... Abstand von 2,00 m ...“ eine Überschreitung des angegebenen Abstandes nicht zulässt, diese Möglichkeit jedoch von der Gemeinde so vorgesehen ist.

Die Bestimmungen diesbezüglich lauten derzeit:

*Je Pachtfläche bzw. Eigengrund ist ein allseits offener, gedeckter PKW-Abstellplatz im Ausmaß von 40 m<sup>2</sup> 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 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.*

Diese Bestimmungen sollen wie folgt ergänzt bzw. abgeändert werden:

*Je Pachtfläche bzw. Eigengrund ~~ist ein sind~~ allseits offener, gedeckter PKW ~~Abstellplätze~~ im ~~Gesamt~~ausmaß von max. 40 m<sup>2</sup> ~~überbauter Fläche~~ 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 angebaut werden.~~ Die Pfeiler, welche einen Abstand von ~~mindestens~~ 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.*

#### 2.1.9 § 4 Bebauungsbestimmungen „Badesiedlung“, KG Altenberg, Abs. 8

Die Gemeinde strebt an, dass bei entsprechend vorliegendem Nachweis einer „alternativen“ Heizquelle auf den vorgeschriebenen Notkamin verzichtet werden kann.

§ 4 Abs. 9 soll wie folgt neu festgelegt werden:

*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.*

## 2.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Verordnungstextes sind Anpassungen an die neue Rechtsgrundlage der Bauordnung und des Raumordnungsgesetzes und an neue Vorgaben der Wasserrechtsbehörde. Zudem soll durch die Konkretisierung von Formulierungen im Verordnungstext eine Verbesserung und Erleichterung für die Bearbeitung und Umsetzung von Bauverfahren geschaffen werden und zur leichteren Verständlichkeit der Vorgaben beitragen.

Nicht zuletzt haben sich Planungsgrundlagen betreffend Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von Nebengebäuden geändert.

## 2.3 Ziel

Ziel der ggst. Änderung ist eine Verbesserung der Festlegungen des Verordnungstextes zum Bebauungsplan und damit einhergehend eine Verbesserung der Umsetzung und Anwendbarkeit der Bestimmungen im Bauverfahren. Ein weiteres Ziel ist die Anpassung der Bestimmungen an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen und wasserrechtlichen Anforderungen.

## 2.4 Maßnahme

Die Bestimmungen des Verordnungstextes zum Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern werden folgendermaßen abgeändert:

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

Absatz 2 „Bauplatznutzung“, Z. 3:

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

Absatz 5 „Einfriedung“, Z. 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. Ein Sockel muss an jeder Stelle mindestens 0,25 m über dem Gehsteigniveau liegen.

#### § 4 Bebauungsbestimmungen „Badesiedlung“, KG Altenberg

(1) Bei Neuschaffung eines Grundstückes durch Abteilung muss dieses mindestens **300 400 m<sup>2</sup>** groß sein.

(2) Im BS-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.

(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 einer Wärmedämmung im Ausmaß von max. 15cm je Wandseite bis 1.1.2019 zulässig. 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) Nebengebäude **je Grundstücks- bzw. Pachtfläche** in einem **Gesamtausmaß** 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 werden.

(8) Je Pachtfläche bzw. Eigengrund **ist ein sind** allseits offener, gedeckter PKW **Abstellplätze** im **Gesamtausmaß** von max. 40 m<sup>2</sup> **überbauter Fläche** 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 angebaut werden.** Die Pfeiler, welche einen Abstand von **mindestens** 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.**

## **§ 5 „Besondere Bebauungsbestimmungen“**

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 der ~~rs~~ NÖ ~~Bauordnung 1996~~-Raumordnungsgesetzes 2014, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.

### 3 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

#### § 34 (1) NÖ ROG 2014

*Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.*

*Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden*

- **wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder**
- *zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder*
- *wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder*
- *wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.*

### 4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, aufgrund wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung geändert.

Wien, 11. April 2018, Seebacher/LU  
GZ G18057/B49

  
Büro Dr. Paula ZT-GmbH