

**MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**60. Änderung - ENTWURF**

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

**V E R O R D N U N G**

**I. Bebauungsplan**

Auf Grund der § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit der Bebauungsplan für die KG St. Andrä und KG Wördern (60. Änderung) abgeändert. Die Planblätter Nr. 7536-33/1, 7536-33/2, 7536-33/3, 7536-33/4, 7536-49/1, 7536-49/2, 7536-41/1 und 7536-41/2 Bebauungsplan werden als Neudarstellung ausgeführt.

Gleichzeitig wird der Verordnungstext zum Bebauungsplan geändert.

**II. Allgemeine Einsichtnahme**

Die in Punkt I. angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G24123/B60 Änderung welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

**III. Änderung Verordnungstext Bebauungsplan**

Der Verordnungstext der Stammverordnung Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wird entsprechend folgenden roten Textänderungen geändert und in der Gesamtfassung neu festgelegt.

Daher wird der Gesamttext der Verordnung abgeändert wie folgt:

## **§ 1 Allgemeines**

Auf Grund der §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird, ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem Örtlichen Raumordnungsprogramm, der Bebauungsplan für die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern erlassen.

## **§ 2 Plandarstellung**

- (1) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH verfassten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.
- (2) Die in Absatz (1) angeführte Plandarstellung, welche aus einem Legendenblatt und 68 Blättern besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## **§ 3 Bebauungsbestimmungen**

Gesamte bebaute Gemeindegebiet mit Ausnahme der „Badesiedlung“

### (1) Grundabteilungen

1. Bei Neuschaffung eines Grundstückes durch Abteilung, welches als Bauplatz genutzt werden soll und für das nicht die geschlossene Bauweise gilt, muss dieses mindestens 500 m<sup>2</sup> groß sein.

### (2) Bauplatznutzung

1. Die Errichtung von Garagen bzw. offen überdachten Stellplätzen ist auch im Vorgartenbereich zulässig (sonstige Nebengebäude jedoch nicht).
2. Wohnwagen, Wohnmobile, Boote, Bootsanhänger und dgl. dürfen im Freien nur auf bewilligten Abstellplätzen abgestellt werden
3. Die Mindestanzahl der in § 155 NÖ Bautechnikverordnung 1997 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.
4. Jede Liegenschaft darf, ausgenommen in begründeten Einzelfällen, nicht mehr als eine Ein- und Ausfahrt (Gehsteigüberfahrt) mit einer Breite von max. 5,00m zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum aufweisen. Ab einer Frontlänge von jeweils 20m ist eine weitere Ein- und Ausfahrt (Gehsteigüberfahrt) zulässig.

### (3) Erhaltenswerte Altortgebiete

1. In „erhaltenswerten Altortgebieten“ ist auf die Wahrung des historischen Ortsbildes Rücksicht zu nehmen und die neuen Baukörper sind darauf abzustimmen.

#### (4) Dächer

1. Die Verwendung von reflektierenden oder spiegelnden Materialien ist nicht gestattet, sofern sie weder begründbar sind noch der Energiesparungen dienen.

#### (5) Einfriedungen

1. 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.
2. Einfriedungen dürfen gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks auch mit Mauern oder undurchsichtigen Zäunen ausgeführt werden.
3. Bei Nichtherstellung einer ortsüblichen Einfriedung gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschten.

#### (6) Sonstige Anlagen

1. Die Errichtung von Satelliten-, Parabol- und Funkantennen sind straßenseitig tunlichst zu vermeiden, es sei denn, andere Standorte am Grundstück ermöglichen keinen Empfang.
2. Sonstige Antennen sind unter Dach, jedenfalls an Stellen, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind, anzubringen.
3. Kabelböcke für Elektroanschlüsse, Telefonanschlüsse, Kabelfernsehen und dgl. sind so anzuordnen, dass sie nach Möglichkeit mit einem Pfeiler der Einfriedung eine Einheit bilden. Das gleiche gilt für die entsprechenden Anlagen der Gasversorgung.

## (7) Sonstige Bestimmungen

Bei der Bebauungsdichte „d“ ist die maximal bebaubare Fläche aus der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Bei der Bebauungsdichte „d\*“ ist die maximal bebaubare Fläche aus der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Für Grundstücke mit einer Grundstücksgröße unter 300m<sup>2</sup> gilt, abweichend von der Dichteformel, eine maximale Bebauungsdichte von 60%.

Zwischenwerte sind nach folgender Formel zu ermitteln:

$$y = \sqrt{b^2 - \left( b^2 \frac{(x-a)^2}{a^2} \right)}$$

y = bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>

a = 4000

b = 450

x = Fläche des Bauplatzes in m<sup>2</sup>

Die maximal bebaubare Fläche darf 450 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. (Hinweis: Diese Festlegung wird bei Bauplätzen ab 4000 m<sup>2</sup> wirksam.)

### TABELLE: Bebauungsdichte „d“

x = im Bauland gelegene Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> (Bauplatz)

y = bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>

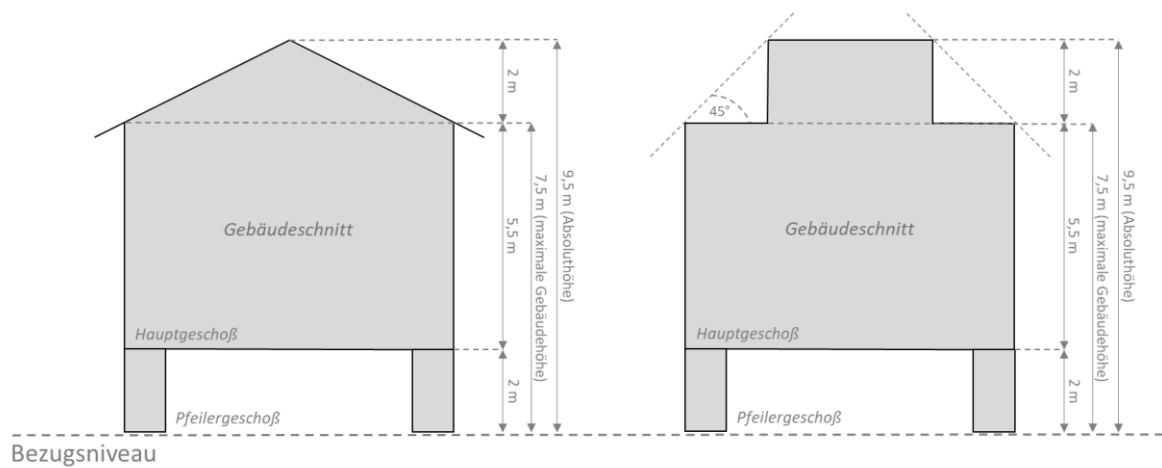
Bauplatz in m <sup>2</sup>	max. bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>
x	y
400	196,2
450	207,4
500	217,9
550	227,7
600	237,1
650	245,9
700	254,3
750	262,3
800	270,0
850	277,3
900	284,4
950	291,1
1000	297,6

Bauplatz in m <sup>2</sup>	max. bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>
x	y
1050	303,9
1100	309,9
1150	315,8
1200	321,4
1300	332,0
1400	342,0
1500	351,3
1600	360,0
1800	375,8
1900	383,0
2000	389,7

Bauplatz in m <sup>2</sup>	max. bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>
x	y
3000	435,7
4000	450,0
5000	450,0

## § 4 Bebauungsbestimmungen „Badesiedlung“ KG Altenberg

- (1) Bei der Neuschaffung von Grundstücken durch Abteilung bzw. bei der Neuabgrenzung von Pachtflächen müssen diese mindestens 400 m<sup>2</sup> groß sein.
- (2) Im BS-Badehütten ist pro Grundstück bzw. Pachtfläche die Errichtung von Gebäuden (Badehütten) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,5 m über Bezugsniveau zulässig. Die Absoluthöhe (höchster Punkt des Gebäudes) der Hauptgebäude (Badehütte) darf 9,5 m Höhe über Bezugsniveau nicht überschreiten.



- (3) Die bebaute Fläche der Hauptgebäude (Badehütte) darf pro Grundstück bzw. Pachtfläche insgesamt max. 80 m<sup>2</sup> betragen.
- (4) Die Hauptgebäude (Badehütten) haben auf Säulen oder Pfeilern zu stehen.
- (5) Die Hauptgebäude (Badehütte) sind in oberirdische Hauptgeschoße und Pfeilergeschoße zu unterteilen. Unterirdische Geschoße sind untersagt.
  - Hauptgeschoße, gemessen ab der Konstruktionsunterkante des Hauptgeschoßes, sind ausschließlich über dem Hochwasserpegel eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ100 > derzeit 170,49 m über Adria) und mindestens 1,0 m über dem Bezugsniveau zulässig.
  - Die Grundrissfläche der Pfeilergeschoße darf nur unter dem Gebäude (Badehütte) oder Terrasse liegen und darf nicht mehr als die Hälfte der Grundrissfläche des darüberliegenden Hauptgeschoßes betragen.
  - Die Grundrissfläche (Geschoßfläche) der Summe aller Hauptgeschoße darf insgesamt 120 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
  - Sämtliche Geschoße müssen über dem Bezugsniveau angeordnet werden.
  - Aufenthaltsräume, die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie von hochtechnischen Gerätschaften sind nur in Hauptgeschoßen zulässig.
- (6) Je Grundstück bzw. Pachtfläche ist zusätzlich die Errichtung von Nebengebäuden in einem Gesamtausmaß von maximal 9 m<sup>2</sup> zulässig.

- (7) Auf jedem Grundstück oder Pachtfläche ist ein Stellplatz zu schaffen. Je Grundstück bzw. Pachtfläche dürfen zusätzlich Carports im Ausmaß von insgesamt max. 35 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Carports können freistehend am Grundstück bzw. Pachtfläche angeordnet werden oder unmittelbar neben dem Hauptgebäude stehen. Sofern das Carport unmittelbar neben der Badehütte errichtet wird, darf keine zusätzliche Wand geschaffen werden. Die Pfeiler, welche einen Abstand von mindestens 1,00 m haben sollen, sind im Ausmaß von max. 15 x 15 cm oder im Durchmesser von max. 15 cm zu bemessen. Die Errichtung von Garagen ist im Bauland Sondergebiet-Badehütten nicht zulässig.
- (8) Die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen darf 1,60 m nicht überschreiten.  
Die Errichtung eines Sockels ist nicht zulässig.  
Einfriedungen an bzw. gegen öffentliche Verkehrsflächen, die bauliche Anlagen sind, müssen durch punktuelle Einzelfundamente fixiert und insgesamt wasserdurchlässig ausgestaltet sein. Daher ist die Ausgestaltung von Einfriedungen in Form von Beplanungen und Bespannungen nicht zulässig.  
Der Abstand zwischen Boden und dem Zaunfeld hat mindestens 10 cm zu betragen.  
Die Errichtung von Mauern (flächigen Bauteilen) ist untersagt.
- (9) Im Bauland Sondergebiet-Badehütten gilt, dass mindestens 60 % der Grundstücksfläche bzw. Pachtfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten, als Versickerungsfläche zu nutzen und gärtnerisch auszugestalten sind. Die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen, die eine Versickerung verhindern, ist nicht zulässig.  
Die konkrete Lage der Freifläche ist in den Einreichplänen zu kennzeichnen.
- (10) Die zulässige überbaute Fläche beträgt maximal 30 % der Grundstücksfläche bzw. der Pachtfläche, wobei die maximal überbaute Fläche eine maximale Gesamtfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.
- (11) Die Veränderung der Höhenlage des Geländes ist untersagt. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist die Erhöhung des Bezugsniveaus gemäß §67 Abs. 3 NÖ BO 2014.
- (12) Für die Aufstellung von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Mobilheime, Container etc.), sind im Bauland Sondergebiet-Badehütten die Bestimmungen des § 4 Bebauungsbestimmungen „Badesiedlung“ zu berücksichtigen. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Einrichtungen ausgenommen.
- (13) Auf den Grundstücken Nr. 467/354, 467/90, 467/88, 467/363, 467/353, 467/84, 467/83, 467/82, 467/80, 467/79, 467/77, 467/76, 467/73, 467/72, 467/71, 467/69, 467/68, 467/66, 467/65, 467/64, 467/63, 467/62, 467/159, 467/156, 467/155, 467/154, 467/153, 467/152, 467/151, 467/150, 467/149, 467/148, 467/147, 467/146, 467/145, 467/144, 467/143, 467/142, 467/141, 467/140, 467/219, 467/220, 467/221, 467/222, 467/225, 467/223, 467/209, 467/208 und 467/207 (DKM 04/2023), KG Altenberg ist die Errichtung von Hauptgebäuden erst ab einem Abstand von 12 m zur Straßenfluchtlinie, welche zur Verkehrsfläche „Am Damm“ bzw. „Am Sporn“ gerichtet ist, zulässig.

Auf den Grundstücken Nr. 467/224, 467/226, 467/245, 467/246, 467/247, 467/248, 467/249 und 467/250 (DKM 04/2023), KG Altenberg ist die Errichtung von Hauptgebäuden erst ab einem Abstand von 6 m zur Straßenfluchtlinie, welche zur Verkehrsfläche „Am Damm“ bzw. „Am Sporn“ gerichtet ist, zulässig.

## **§ 5 Besondere Bestimmungen**

- (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 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996 einzuhalten.
- (2) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten für das Bezugsniveau gem. § 4 Z 11a NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, „Besondere Bestimmungen – Bezugsniveau“ (BBN1, BBN2). Die für die Festlegung des Bezugsniveaus maßgeblichen, im Anhang beiliegenden, Unterlagen bilden einen Bestandteil der ggst. Verordnung. Das Bezugsniveau ist gemäß der Beschreibung des Bezugsniveaus lt. Anhang verpflichtend herzustellen.

## **§ 6 Freiflächen und Gelände**

- (1) Die in der Plandarstellung festgelegten Freiflächen sind gärtnerisch auszugestalten bzw. gelten die in der Plandarstellung und im Anhang näher festgelegten Bestimmungen (Bezeichnung: F 1, F 2 etc.) für ihre Ausgestaltung.

## **§ 67 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:

## **Bebauungsplan Marktgemeinde St. Andrä-Wördern Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom:**

.....

### **Festlegung „Besondere Bestimmungen“ gemäß § 5:**

BB1 (gilt nur für die Bereiche Greifensteinerweg und Mövenweg in der Badesiedlung Altenberg, KG Altenberg)

- In diesem Bereich gelten keine Vorgaben bzgl. Gebäudelänge und verbauter Fläche des Hauptgeschosses.

BB2 (gilt nur für Bereich Lehnnergasse – Hagenbach, KG St. Andrä, KG Wördern)

- Auf der dem Hagenbach zugewandten Seite ist im Vorgartenbereich die Errichtung von Garagen bzw. offen überdachten Stellplätzen nicht zulässig.

BB3: Für die Grundstücke im Bereich der Besonderen Bestimmung "BB3" gilt, dass mindestens 30 % der Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten, als Versickerungsfläche zu nutzen und gärtnerisch auszugestalten sind. Dieser Anteil ist in Form einer zusammenhängenden Freifläche zu gestalten, die Errichtung von Abstellflächen und Lagerflächen ist nicht zulässig. Die Freiflächen dürfen weder Spielplätze, noch Wege oder Besucherstellplätze beinhalten.

Die konkrete Lage der Freifläche ist in den Einreichplänen zu kennzeichnen.

BB4: Die Absoluthöhe (höchster Punkt des Gebäudes) darf 11 m Höhe über Bezugsniveau nicht überschreiten (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß §53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.).

BB5: Für die Grundstücke im Bereich der Besonderen Bestimmung "BB5" gilt, dass mindestens 40 % der Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung (auch unterirdische Bauten, wie z.B. Tiefgaragen) freizuhalten, als Versickerungsfläche zu nutzen und gärtnerisch auszugestalten sind. Dieser Anteil ist in Form zusammenhängender Freiflächen zu gestalten, die Errichtung von Abstellflächen und Lagerflächen ist nicht zulässig. Die Freiflächen dürfen weder Spielplätze, noch Wege oder Besucherstellplätze beinhalten.

Die konkrete Lage der Freiflächen ist in den Einreichplänen zu kennzeichnen.

### **Festlegung „Besondere Bestimmungen – Bezugsniveau“:**

BBBN1: Das Bezugsniveau BN1 wird über beiliegende Plandarstellung („Höhenplan zur Festlegung eines Bezugsniveaus“, GZ 4832, Dipl. Ing. Gottfried Pauler, staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessung und Geoinformation, Tulln, Mai 2020) und den ergänzenden textlichen Erläuterungen festgelegt.

BBBN2: Das Bezugsniveau BN2 wird über beiliegende Plandarstellung („Höhenplan zur Verordnung eines Bezugsniveaus“, GZ 5878, Dipl. Ing. Gottfried Pauler, staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessung und Geoinformation, Tulln, Jänner 2022) und den ergänzenden textlichen Erläuterungen festgelegt.



## Beschreibung des Bezugsniveaus BBN1 – St. Andrä-Wördern

Erstellungsdatum: 08.05.2020

### Festlegungen:

- Die Abgrenzung des festgelegten Bezugsniveaus wird in der Plandarstellung mittels der grünen Begrenzungslinie („Festlegungsgebiet“) definiert und entspricht den nördlichen Teilbereichen der Grundstücke Nr. 830/10 und 875/1, KG Wördern.
- Außerhalb der Abgrenzung erfolgt keine Festlegung des Bezugsniveaus, gem. § 4 Z 11a NÖ Bauordnung gilt „die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes“ als Bezugsniveau.
- Das Bezugsniveau wird in der Plandarstellung durch Höhenkoten (=rot) festgelegt. Das Bestandsniveau ist in schwarz dargestellt.
- Die Höhenkoten im Bereich der geplanten Verkehrsfläche (=rot) entsprechen der Straßenplanung.
- Das Bezugsniveau ist im straßenseitigen Bereich der Grundstücke in einer Tiefe von 5 m ab der Grundstücksgrenze verpflichtend herzustellen (siehe rote Schraffur im Höhenplan).
- Auf den restlichen, von der Festlegung des Bezugsniveaus betroffenen Grundstücksteilen wird keine Verpflichtung für die Herstellung des Bezugsniveaus festgelegt. Der Niveauunterschied zwischen dem verpflichtend herzustellenden Bezugsniveau und den anderen Grundstücksteilen hat durch möglichst eben verlaufende Angleichungen zu erfolgen.
- Im südlichen Bereich der Festlegung des Bezugsniveaus erfolgt die Abböschung (Verzug) zum Bestandsniveau außerhalb des Geltungsbereiches des Bezugsniveaus. Der Niveauunterschied zwischen Bezugs- und Bestandsniveau hat durch möglichst eben verlaufende Angleichungen zu erfolgen.
- Im östlichen Bereich soll das Bezugsniveau innerhalb der Verzugsfläche an das Bestandsniveau auf dem östlich angrenzenden Grundstück Nr. 830/3, KG Wördern, angepasst werden. An der Grundstücksgrenze zwischen Gst. Nr. 830/10 und 830/3, KG Wördern, entspricht das in der Plandarstellung eingetragene Bezugsniveau dem Bestandsniveau.

### Planunterlagen:

Plandarstellung „Höhenplan zur Festlegung eines Bezugsniveaus“ (GZ 4832, Dipl. Ing. Gottfried Pauler, staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessung und Geoinformation, Tulln, Mai 2020)

## Beschreibung des Bezugsniveaus BBN2 – St. Andrä-Wördern

Erstellungsdatum: 03.02.2022

### Festlegungen:

- Die Abgrenzung des festgelegten Bezugsniveaus wird in der Plandarstellung mittels der grünen Begrenzungslinie („Festlegungsgebiet“) definiert und entspricht den Grundstücken Nr. 652/7, 652/8 und 652/9, KG Wördern.
- Außerhalb der Abgrenzung erfolgt keine Festlegung des Bezugsniveaus, gem. § 4 Z 11a NÖ Bauordnung gilt „die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes“ als Bezugsniveau.
- Das Bezugsniveau wird in der Plandarstellung durch Höhenkoten (=rot) festgelegt. Das Bestandsniveau ist in schwarz dargestellt.
- Das Bezugsniveau ist auf den betroffenen Grundstücken gemäß Plandarstellung herzustellen.
- Die Projektierung laut beiliegendem Projektplan sieht folgendes neues Bezugsniveau vor: von der Verkehrsfläche ausgehend bis in eine Tiefe von 5 m in die Grundstücke eine Steigung von 2 % (Abhaltung von Straßenwasser) und ab dort ein angehobenes Gelände annähernd mit den gleichen Neigungsverhältnissen wie das Urgelände. Aus Ortbildgründen wurde bis in eine Grundstückstiefe von 25 m ein Gebot zur verpflichtenden Herstellung des festgelegten Bezugsniveaus projektiert.

### Planunterlagen:

Plandarstellung „Höhenplan zur Verordnung eines Bezugsniveaus“ (GZ 5878, Dipl. Ing. Gottfried Pauler, staatlich befugter und beedeter Ingenieurkonsulent für Vermessung und Geoinformation, Tulln, Jänner 2022)

**Festlegung von „Freiflächen“ gemäß § 6:**

- F1 Die Freifläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine landschafts- oder ortsbildprägende Veränderung des Geländes ist nicht zulässig.