

## TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan der Gemeinde Achau beschlossen in der  
Gemeinderatssitzung vom 26.08.2020

### 1. Straßenseitige Grundstückseinfriedungen, Ein- und Ausfahrten

1.1. Im Wohnbauland dürfen straßenseitige Einfriedungen in der „offenen“, „gekuppelten“ und „einseitig offenen Bauweise“ eine Gesamthöhe von 1,8m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen bis maximal 50cm hoch ausgeführt werden und sind bei geneigtem Gelände dem Geländeverlauf anzupassen.

Bei flächig wirkenden Ausführungen ist eine strukturierte, gestalterische Gliederung in einzelne Elemente mit maximal 3m Länge vorzunehmen.

1.2. Eine neue Einfriedung in einem bereits zum Großteil bebauten Gebiet hat sich bezüglich Sockel- und Gesamthöhe dem übrigen Bestand anzupassen.

1.3. Im Wohnbauland und „Bauland – Sondergebiet (BS)“ dürfen Mauern nur in der „geschlossenen“ Bauweise errichtet werden.

1.4. Südlich der „Anningergasse“ und der „Rosengasse“, westlich des „Sulzweges“ und südwestlich der „Bertha v. Suttner Gasse“ dürfen im Bereich der „geschlossenen“ Bauweise, in denen ein vorderer Bauwuch zur Straßenfluchtlinie einzuhalten ist und eine „punktweise“ Anbauverpflichtung festgelegt ist, straßenseitige Einfriedungen nur mit einem max. 30cm hohen Sockel (über dem angrenzenden Straßenniveau) ausgeführt werden.

1.5. Aus Lärmschutzgründen sind Mauern in einer maximalen Höhe von 2m entlang von Landesstraßen auch in anderen Bauweisen zulässig.

1.6. Bauliche Anlagen, die Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen gleichen, dürfen eine Höhe von 2m nicht überschreiten.

1.7. Ein- und Ausfahrten

Die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten darf bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 6m betragen.

### 2. Sonderregelungen der Bebauung

2.1. In den im Bebauungsplan mit der **Bebauungsdichte „MBF“** (Maximal bebaubare Fläche) bezeichneten Flächen ist die maximal zulässige, bebaubare Fläche wie folgt zu ermitteln:

$$\text{MBF} = 200\text{m}^2 + 5\% \text{ der Grundstücksfläche}$$

2.2. In Bereichen, in denen eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,5m festgelegt ist, darf der höchste Punkt des Gebäudes höchstens um 1,5m mit Bauteilen über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen, ausgenommen

- Vorbauten nach §52 der NÖ-Bauordnung 2014 idgF.
- untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Zierglieder)
- Dachaufbauten von Dachgeschossen, die nicht als Teil der Gebäudefront wirken, und
- Türme, die sakralen oder öffentlichen Zwecken dienen.  
Zulässig ist diese Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe um 1,5m auch an einer Seite von Gebäuden zur Errichtung eines Pultdaches.

2.3. In Baulandbereichen in denen im Bebauungsplan die Signatur „Hauptfirstrichtung“ eingetragen ist, müssen Dächer als Satteldach ausgeführt werden. Die Mindestneigung darf 30° nicht unterschreiten, die maximale Neigung wird mit 48° festgelegt.

Die Hauptfirstrichtung eines Hauptgebäudes ist entsprechend der Plandarstellung zum Bebauungsplan anzuordnen. Nebengebäude können auch mit anderen Dachformen (auch Flachdächern) versehen werden.

### 3. KFZ-Abstellanlagen:

3.1. Garagen dürfen auch im vorderen Bauwich errichtet werden, sie sind allerdings mindestens 6m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird, und in der geschlossenen Bauweise mit einem „vorderen Bauwich“.

Der somit (im Falle der Errichtung der Garage in einem Abstand von 6m von der Straßenfluchtlinie) entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

3.2. Falls die Garage in einem größeren Abstand als 6m von der Straßenfluchtlinie errichtet wird, ist zusätzlich unmittelbar an der Straßenfluchtlinie zumindest ein PKW -Stellplatz zu errichten, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.3. Wird **keine Garage** errichtet, ist bei offener, gekuppelter oder einseitig offener Bauweise ein **Pkw-Stellplatz** direkt an der Straßenfluchtlinie zu errichten, der ebenfalls zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

3.4 Die Errichtung eines elektrisch und ferngesteuert öffnenbaren Tores an der Straßenfluchtlinie ist in den unter Punkt 3.1, 3.2 und 3.3 angeführten Bereichen mit Einfriedungsverbot an der Straßenfluchtlinie jedoch zulässig.

3.5. Die Unterbringung von Garagen im Kellergeschoß ist, ausgenommen Tiefgaragen bei Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten, nicht zulässig.

3.6. **Mindestanzahl von Stellplätzen** für Personenkraftwagen im Sinne des § 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. des §30 (2) Z.30 des NÖ-ROG 2014:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden, ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen auf Eigengrund zu errichten:

- Für Wohngebäude bis zu 3 Wohneinheiten: 2,0 Stellplätze pro neu errichteter Wohneinheit
- Für Wohngebäude mit 4-10 Wohneinheiten: 2,25 Stellplätze pro neu errichteter Wohneinheit
- Für Wohngebäude mit 11-30 Wohneinheiten: 1,75 Stellplätze pro neu errichteter Wohneinheit, sowie zusätzlich 5 Besucherparkplätze
- Für Wohngebäude mit 31-49 Wohneinheiten: 1,50 Stellplätze pro neu errichteter Wohneinheit. Sowie zusätzlich 7 Besucherparkplätze

- Für Wohngebäude ab 50 Wohneinheiten: 1,50 Stellplätze pro neu errichteter Wohneinheit, sowie zusätzlich 10 Besucherparkplätze

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Bei Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten müssen die Stellplätze unabhängig und getrennt voneinander erreichbar sein, dürfen also nicht hintereinander angeordnet werden.

#### **„Car-Sharing“:**

Bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 30 Wohneinheiten kann, wenn im Bereich des betreffenden Bauplatzes zumindest 1 Stellplatz für „Car-Sharing“ vorgesehen wird, die Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben um 4 reduziert werden.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden ab 50 Wohneinheiten können 2 Stellplätze für „Car-Sharing“ vorgesehen werden, und die Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben um 8 reduziert werden. Die Errichtung des „Car-Sharing“-Standortes und die Benutzbarkeit des Standortes ausschließlich durch die Bewohner muss vertraglich gesichert sein.

Für jedes „Car-Sharing“ – Fahrzeug ist ein über die ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze hinausgehender, eigener Stellplatz zu errichten.

#### **4. Gestaltung des Geländes**

Abgesehen von den Bestimmungen des §67(1) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. sind Geländeänderungen innerhalb von Baulandflächen bis zu einer maximalen Höhe von 1m über bzw. unter der bisher unveränderten Höhenlage des Geländes (Bezugsniveau) - bzw. dem bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeänderten Gelände - zulässig.

Darüber hinaus sind auch Angleichungen an die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes (bzw. an das bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeänderte Gelände) auf benachbarten Grundstücken in geringfügigem Ausmaß zulässig.

#### **5. Bauplatzgrößen**

Das Ausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss in „offener“ („o“), „einseitig offener“ („eo“) oder „gekuppelter“ („k“) Bauweise mindestens 500m<sup>2</sup>, in „geschlossener“ Bauweise („g“) mindestens 200m<sup>2</sup> betragen.

#### **6. Grün- und Freiflächen im Bereich der Parzellen 306/1, 306/2, 306/3, 306/4 und 306/5**

1. Pro neu geschaffenem Bauplatz sind 5% der Bauplatzgröße als "Freifläche" auszugestalten.
2. Diese "Freiflächen" sind gärtnerisch auszugestalten, wobei die Schaffung von Versickerungsanlagen (Sickerbecken, Sickermulden) zulässig ist.