

TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Zum Bebauungsplan der Gemeinde Achau
beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom 19.12.2022

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

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

1.7.2 Ausgenommen davon sind Ein- und Ausfahrten zu Abstellanlagen mit mehr als 10 Pflichtstellplätzen, wenn durch diese Beschränkung die Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs beeinträchtigt wird. In diesen Fällen besteht die Möglichkeit (aber nicht der Anspruch) auf Ansuchen unter Vorlage eines verkehrstechnischen Gutachtens die maximale Breite der Ein- und Ausfahrt auf max. 8,5m auszudehnen.

1.7.3 Im „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“, „Bauland-Industriegebiet (BI)“ bzw. „Bauland-Sondergebiet (BS)“ darf zur gewerblichen Nutzung die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten, gemessen an der Straßenfluchtlinie max. 8,5m betragen. Wenn durch diese Beschränkung die Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs beeinträchtigt wird, besteht die Möglichkeit (aber nicht der Anspruch) auf Vorlage eines verkehrstechnischen Gutachtens die maximal Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten auf max. 10m auszudehnen.

1.7.4 Der Abstand von getrennten Ein- und Ausfahrten zueinander muss die Errichtung von Stellplätzen im öffentlichen Raum ermöglichen und mindestens 6m bzw. ein Vielfaches von 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:

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

Zur maximal bebaubaren bzw. bebauten Fläche zählen sowohl Haupt- als auch Nebengebäude.

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 Bebauungsweise 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 zumindest folgende Anzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen auf Eigengrund zu errichten:

Wohngebäude

- mit bis zu 4 Wohneinheiten, sowie Reihenhäuser oder reihenhausähnliche Wohnhäuser, Einfamilienhäuser und Doppelhausanlagen: **2 Stellplätze je Wohneinheit**

Wohngebäude

- mit mehr als 4 Wohneinheiten: ab der 5. Wohneinheit **1,5 Stellplätze je Wohneinheit**

Darüber hinaus sind je angefangener 10 Wohneinheiten 2 Besucherparkplätze zu errichten. Besucherparkplätze sind separat zu kennzeichnen.

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

Bei Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten müssen die Stellplätze unabhängig und getrennt voneinander erreichbar sein, dürfen also nicht hintereinander bzw. übereinander angeordnet werden.

3.7 Mindestanzahl von Abstellanlagen für Fahrräder

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten sind pro neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze für Fahrräder 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 500m², in „geschlossener“ Bauweise („g“) mindestens 200m² 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.

7. Gestaltung und Begrünung von KFZ-Stellplätzen

- 7.1) Bei der Errichtung und Umgestaltung von KFZ-Stellplätzen im Freien, sind die Abstellflächen (ausgenommen Fahrflächen) mit sickerfähigen Oberflächen herzustellen bzw. die Oberflächenwässer über Sickermulden zur Versickerung zu bringen.
- 7.2) Bei der Errichtung von Abstellflächen bei mehr als 4 Stellplätzen im Wohnbauland sind diese mit Bäumen zu überstellen. Pro 4 Stellplätze muss im Bereich der Parkplätze zumindest 1 Baum (Stammumfang 20/25, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, mind. 4mal verpflanzt) gepflanzt werden.
- 7.3) Bei der Herstellung von Park-, Rangier- oder Verkehrsflächen im „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“, „Bauland – Industriegebiet (BI)“ und „Bauland – Sondergebiet (BS)“ sind Ersatzpflanzungen für die neu versiegelten Bodenflächen vorzunehmen. Je 100m² angefangener versiegelter Fläche sind 2 Bäume gemäß Punkt 7.2) auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.

8. Unversiegelte Flächen

- 8.1) Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet ist. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligten, veränderten Höhenlage des Geländes liegt, wobei das Ausmaß der unterirdischen Bauwerke auf 80% der Grundstücksgröße limitiert ist.
- 8.2) Pro Bauplatz müssen zumindest **50%** der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt und begrünt (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs, Rasengittersteine...) werden.
- 8.3) Ist bei vor dem 19.12.2022 baubehördlich bewilligten Gebäuden ein Zu- oder Umbau geplant, und kann das Ausmaß der unter Punkt 8.2) vorgegebenen unversiegelt und begrünt auszuführenden Fläche aufgrund der bereits konsensgemäß bestehenden versiegelten Flächen nicht erreicht werden, so ist für jeweils angefangene 50 m², welche dieses Ausmaß überschreiten, 1 Baum gemäß Punkt 7.2 zu pflanzen, durch welchen eine Beschattung der versiegelten Fläche gewährleistet wird.

9. Begrünte Dächer

- 9.1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden mit Flachdächern (Dachneigung bis 7°) ist eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen mit einer transparenten Dachdeckung bzw. jene, die für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden und Leicht-Konstruktionen wie Flugdächer oder Vordächer.

25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden.

10. Windkraftanlagen im Bauland

10.1) Im vorderen, seitlichen und hinteren Bauwich ist die Errichtung, die Aufstellung und das Anbringen von Windkraftanlagen an Bauwerken verboten.

10.2) Der höchste Punkt von Windkraftanlagen darf an keiner Stelle mehr als 3m über der Höhe gemäß der im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhe oder Bauklasse liegen.

10.3) Bei der Aufstellung von Windkraftanlagen oder deren Anbringung an Gebäuden hat der Abstand zu Grundgrenzen wie auch der Abstand zu anderen Windkraftanlagen und zu Hauptgebäuden mindestens deren Höhe (Abstand vom Bezugsniveau bis zum höchsten Punkt, z.B. Flügelspitze, der Windkraftanlage) zu betragen.

10.4) Es dürfen nur Windkraftanlagen, die mit einer Schnelllaufzahl von maximal „3“ arbeiten („Langsamläufer“), errichtet werden.

10.5) Windkraftanlagen sind mit nicht reflektierenden und an die Umgebung angepasster Oberfläche auszuführen.

10.6) Auf unbebauten Grundstücken ist die Aufstellung von Windrädern untersagt.

11. Versickerung und Rückhaltemaßnahmen von Niederschlagswässern

11.1) Im Zuge eines Neu- oder Zubaus müssen Niederschlagswässer von versiegelten Flächen (Dächer, Wege, Zufahrten, Terrassen, etc. – vgl. auch Begriff „unversiegelte Fläche“ gemäß Punkt 8.1) auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Dafür ist die Ausarbeitung eines Sickerfähigkeitsnachweises erforderlich. Bei der Herstellung der Sickerschächte sind die Bestimmungen der ÖNORM B 2506-1 zu berücksichtigen.

11.2) Wenn durch ein hydrologisches Gutachten nachgewiesen wird, dass das Versickern der Niederschlagswässer nicht möglich ist, können diese gedrosselt in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden. Geeignete Rückhaltemaßnahmen für eine gedrosselte Einleitung sind im Zuge des Bauverfahrens nachzuweisen.

12. Werbeeinrichtungen im Bauland

12.1) Plakatwände, freistehende Werbeflächen, sowie die dauerhafte Anbringung von Transparenten und Plakaten an straßenseitigen Einfriedungen sind nicht gestattet.

Ausgenommen sind Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauführung.

12.2) Die Anbringung von Werbeaufschriften, ausgenommen zeitlich befristete Ankündigungen und Hinweisschilder, an Fassaden, Dächern, Dachaufbauten ist verboten.

Werbeanlagen für betriebseigene Zwecke für Betriebe auf der betroffenen Liegenschaft sind ausgenommen.