



31. August 2008

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kaltenleutgeben hat nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 2.10.2007 unter Tagesordnungspunkt 10 § 3 folgende Änderung der Bebauungsvorschriften beschlossen:

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. ALLGEMEINE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1.1. Bauplatzausnutzung

1.1.1. Wo im Bebauungsplan (in der Plandarstellung) für die betreffende Baulendfläche keine Bebauungsdichte, sondern die Signatur „dd“ (für Dichte-Diagramm) aufscheint, ist die maximal bebaubare Fläche dem beigefügten „Bebauungsdichte-Diagramm“ zu entnehmen.

1.1.2. Scheint im Bebauungsplan (in der Plandarstellung) die „Gebäudehöhe am Hang“ (GH) auf, so beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe:

- bergseitig (für Gebäudefronten gegen den höher gelegenen Bauwuch) 8,0 m,
- seitlich (für Gebäudefronten gegen den seitlichen Bauwuch) 6,5 m,
- talseitig (für Gebäudefronten gegen den tiefer gelegenen Bauwuch) 7,0 m.

Sollte die betroffene Liegenschaft auch ebene Grundstücksteile beinhalten, so gilt diese Bestimmung erst ab einer Hangneigung von 25% (das entspricht 14 Grad). Für jene Teile einer dementsprechenden Liegenschaft die zusammenhängend ebenförmig bebaubar wären, gilt Bauklasse I,II.

1.2. Gestalten des Geländes auf Bauplätzen

Niveauperänderungen sind erst ab einer Tiefe von 3 m von den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und dies nur insofern sie nicht der Erreichung der Gebäudehöhe dienen. Sie dürfen das gewachsene Gelände an keinem Punkt mehr als 1,5 m überragen. Werden sie gestuft (hintereinander gereiht), so muss die jeweilige Tiefe (die Terrassenbreite) mindestens 2,0 m betragen.

Stützmauern dürfen maximal 1,0 m hoch sein, Stützmauern und künstliche Böschungen gemeinsam maximal 1,5 m.

1.3. Ortsbild- und Baukörpergestaltung

1.3.1. Bauwerke, Zubauten und sonstige Aufbauten sowie Zubehörtelle, wie Sonnenkollektoren, Parabolspiegel und dergleichen sind in ihre Umgebung harmonisch einzufügen. Sinngemäß gilt der § 56 der NÖ Bauordnung.

- Umgebung ist jener Bereich der vom Standort des geplanten Bauwerkes optisch beeinflusst werden wird.
- Harmonie ist jene optische Wechselbeziehung die sich unabhängig von Baudetails Stilelementen und Materialien durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der gebauten Struktur sowie den dabei angewandten Gestaltungsprinzipien und dem geplanten Bauwerk ergibt.
- Struktur ist die Proportion der einzelnen Baumassen und deren Anordnung zueinander.

1.3.2. Als eines der geeigneten Mittel zum Nachweis dieser harmonischen Einförmigkeit wird ein Ortsbildgutachten definiert, das aufbauend

- auf der Gestaltungscharakteristik bzw. der Struktur des Baubestandes der Umgebung
- der Charakteristik der Landschaft, soweit sie wegen des Standorts des geplanten Bauwerkes in die Umgebung einzubeziehen ist
- die charakteristischen gestalterischen Merkmale des geplanten Bauwerkes, die harmonische Einförmigkeit in die Umgebung nachweisen kann

1.4. Anordnung von Bauflächen

Zur Wahrung des Charakters in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten, oder sofern es die Geländebeschaffenheit erfordert, kann die Baubehörde Gebäude bzw. Bauwerke, sofern der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird, auch im hinteren Bauwuch bewilligen.

1.5. Situierung der Gebäude an Grenzen zu Grünland - Land- und Forstwirtschaft mit der Kennzeichnung Wald (FO)

Entlang von Grundstücksgrenzen zwischen Grünland - Land- und Forstwirtschaft mit der Kennzeichnung Wald (FO) und Bauland hat der Abstand der Bauwerke zu Grünland - Land- und Forstwirtschaft auf das Maß des 1/2 Kronendurchmessers im Grünland - Land- und Forstwirtschaft befindlicher Bäume Rücksicht zu nehmen.

1.6. Kleingaragen in Siedlungsgebieten

Kleingaragen in Siedlungsgebieten, die vorwiegend in offener oder gekuppelter Bauweise bebaut sind, dürfen nur in einem Abstand von 5 Meter, gemessen ab der Straßeneinfahrt, errichtet werden.

Dies gilt nicht, wenn es die Geländebeschaffenheit nicht zulässt.

1.7. Garagenvorplätze in Siedlungsgebieten

Vor Garagen ist ein mindestens 5 m tiefer zur Straße hin (Straßeneinfahrt) nicht eingetragener Garagenvorplatz vorzusehen.

Dies gilt nicht, wenn es die Geländebeschaffenheit nicht zulässt.

1.8. Stellplätze

Pro neu zu errichtender Wohneinheit sind 2 Stellplätze verpflichtend herzustellen.

Bei Umbauten in bestehenden Gebäuden gilt dies nur für neugeschaffene Räumlichkeiten, die bestehenden Wohneinheiten werden davon nicht betroffen.

1.9. Schutzzonen

In den Schutzzonen ist der Abbruch von Gebäuden und von den an der Straße gelegenen fundierten Einfriedungen untersagt, sofern nicht § 35 Abs. 2 der NÖ Bauordnung anzuwenden ist.

Sämtliche baulichen Maßnahmen sind nur unter Wahrung des architektonischen Ausdruckes und unter Beibehaltung der wesentlichen inneren und äußeren Strukturelemente der aus baukünstlerischen oder historischen Gründen unter Schutz gestellten baulichen Anlagen zulässig

1.10. Wohnwagen, Campinganlagen und dgl.

Das Aufstellen von Wohnwagen, Campinganlagen und dgl. im Bauland ist nicht gestattet. Zulässig ist nur die befristete Aufstellung für Veranstaltungszwecke.