



**ENTWURF März 2023**

## VERORDNUNG

### Bebauungsplan für die Gemeinde Haslau - Maria Ellend

Zur Wahrung des dörflichen Charakters unserer Gemeinde gelten zusätzlich zur NÖ Bauordnung die nachfolgenden Bebauungsvorschriften. Diese gelten für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland-Wohngebiet (BW) bzw. als Bauland-Agrargebiet (BA) gekennzeichneten Grundstücke.

Für größere Areale am Randbereich der Ortschaften können bei begründeten Interessen (z.B. verdichteter Wohnbau) über einen Teilbebauungsplan eigene Bebauungsvorschriften vom Gemeinderat erlassen werden.

#### **1. Abteilung und Mindestgröße von Bauplätzen**

- 1.1 Die Abteilung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung der Bebauungsvorschriften sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- 1.2 Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Bauland-Wohngebiet und im Bauland-Agrargebiet gelten folgende Bauplatzmindestgrößen:
  - in der offenen bzw. wahlweise offenen/gekuppelten Bauweise: 500 m<sup>2</sup>
  - in der gekuppelten Bauweise: 450 m<sup>2</sup>
  - in der geschlossenen Bauweise: 350 m<sup>2</sup>
- 1.3 Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß jeweils ohne Fahne.
- 1.4 Die Bestimmungen 1.1 bis 1.3 gelten auch bei der Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen zwei bestehenden Grundstücken bzw. Bauplätzen, wonach in solchen Fällen eine Änderung unzulässig ist, wenn zumindest eines der betroffenen Grundstücke die o.a. Grenze unterschreitet und durch die Änderung keinen Flächenzuwachs erfährt.
- 1.5 Im Wohnbauland muss die Breite von neu zu schaffenden Bauplätzen entlang der Straßenfluchtlinie in der offenen und gekuppelten Bauweise mindestens 14 m, in der geschlossenen Bauweise mindestens 10 m betragen. Bei Eckparzellen kann eine Unterschreitung bewilligt werden.

#### **2. Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet**

- 2.1 Im Wohnbauland ist bei Neu-, Zu- und Umbauten auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamterscheinungsbild des öffentlichen Raumes darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind im Besonderen die Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firshöhen und Dachneigungen sowie die



Auswirkungen der verwendeten Materialien (z.B. Holz- und Blockhäuser, Mobilheime, Container, Glasfassaden, etc.) und die Farbgestaltung der Fassaden zu berücksichtigen.

- 2.2 Bei Neubauten ist bei der Anordnung der Bauwerke auf vorhandene Baufluchtlinien in der unmittelbaren Umgebung (100 Meter vor und nach dem Bauplatz entlang der betroffenen Straßenseite) Rücksicht zu nehmen. Ebenso ist die Bebauungsweise (offen / gekuppelt / geschlossen) daran anzupassen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die Bauklassen I und II verwirklicht werden.
- 2.3 Zur Sicherung einer harmonischen Einordnung von Hauptgebäuden in das Ortsgebiet sowie zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung gelten folgende Bestimmungen:
- Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser mit jeweils mehr als 180 m<sup>2</sup> bebauter Fläche des Hauptgebäudes sowie Doppelhäuser mit 2 nebeneinanderliegenden Wohneinheiten und separaten Eingängen sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 650 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Hauptgebäude mit 3 Wohneinheiten je Grundstück sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 900 m<sup>2</sup> zulässig. Bei Bauplatzflächen unter 900 m<sup>2</sup> sind unter Einhaltung aller sonstigen Bestimmungen grundsätzlich stets 2 Wohneinheiten zulässig.
  - Hauptgebäude mit 4 Wohneinheiten je Grundstück sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 1.100 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Reihenanlagen mit mehr als 4 Wohneinheiten je Grundstück sind nur zulässig, sofern eine Bauplatzfläche von 250 m<sup>2</sup> je Wohneinheit gegeben ist.

Bei einem Fahnengrundstück muss die Fläche der Fahne unberücksichtigt bleiben und darf nicht der zugehörigen Bauplatzfläche zugeordnet werden.

- 2.4 Bei offener und/oder gekuppelter Bebauungsweise im Wohnbauland dürfen die Einfriedungen der Vorgärten gegen die Verkehrsfläche eine Gesamthöhe (Sockel und Zaun) von 1,80 m nicht überschreiten. Sockelmauern sind im ebenen Gelände max. 50 cm hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen.
- 2.5 Einfriedungsmauern entlang von Nachbargrenzen zwischen Grundstücken im Bauland sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m gestattet.
- 2.6 Tür- und Torflügel dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie aufschlagen.
- 2.7 PKW-Abstellflächen im Freien sind ab 8 Stellplätzen mit möglichst standortheimischen Laubbäumen zu überstellen (zumindest 2 Bäume pro 8 Stellplätze).
- 2.8 Die Bestimmungen der PKW-Stellplatzverordnung der Gemeinde Haslau - Maria Ellend sind einzuhalten.
- 2.9 Im hinteren Bauwich ist die Errichtung eines Abstellplatzes (Stellplatz, Carport oder Garage) nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstücke, deren hinterer Bauwich unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt.



### 3. Bebauungsdichte

- 3.1 Im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Agrargebiet ist die maximale Bebauungsdichte gemäß folgender Tabelle zu ermitteln:

Bauplatzfläche in m <sup>2</sup>	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>
< 350 m <sup>2</sup>	42	
350	42	147,0
400	39	156,0
450	37	166,5
500	35	175,0
550	33	181,5
600	31,5	189,0
650	30	195,0
700	29	203,0
750	28	210,0
800	27	216,0
850	26	221,0
900	25	225,0
950	24	228,0
1000	23	230,0
1050	22,5	236,3
1100	22	242,0
1150	21,5	247,3
1200	21	252,0
1250	20,5	256,3
1300	20	260,0
1350	19,75	266,625
1400	19,5	273
1450	19,25	279,125
1500	19	285
>1500	19	

- 3.2 Zwischenwerte der bebaubaren Fläche sind durch lineare Interpolation aufeinanderfolgender Kategorien der Bauplatzfläche zu ermitteln. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche ab 1.500 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Bebauungsdichte von 19%. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche <= 350 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Bebauungsdichte von 42%.
- 3.3 Zusätzlich zu der in 3.1 ermittelten Bebauungsdichte kann eine Bebauung mit Nebengebäuden im Ausmaß von 10% der Grundstücksfläche erfolgen. Die Bestimmungen in § 51 NÖ Bauordnung (Bauwerke im Bauwuch) sind unabhängig davon einzuhalten.
- 3.4 Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses der gegenständlichen Bebauungsvorschriften aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bebaut waren, kann bei Zu- und Umbauten zum Altbestand die bereits bebaute Fläche des Hauptgebäudes um 20% überschritten werden - unabhängig von der ermittelten Bebauungsdichte gemäß 3.1.