



Marktgemeinde Zillingdorf Rathausstraße 2, 2492 Zillingdorf

Der Gemeinderat der Marktgemeinde ZILLINGDORF hat in seiner Sitzung am 27.06.2024 Top 6, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

beschlossen.

§ 1 Aufgrund der §§ 33-34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung (GZ: 3.920-23/01 vom April 2024) rot umrandeten Grundflächen die auf der Plandarstellung durch rote Signaturen dargestellten Einzelheiten der Bebauung festgelegt werden.

Blatt 7531-72/2, 7531-72/4, 7631-67/4, 7631-75/2

§ 2 Die bisher gültigen Bebauungsvorschriften werden ebenfalls abgeändert und in geänderter Form wie nachstehend formuliert neu beschlossen.

§ 3 Bebauungsvorschriften

Abschnitt I: Zillingdorf-Markt, Zillingdorf-Bergwerk

1) Räumlicher Geltungsbereich

Nachstehende Bebauungsvorschriften finden Anwendung für das im örtlichen Raumordnungsprogramm ausgewiesene Bauland.

2) KFZ- Stellplätze

Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind mindestens 2 KFZ- Stellplätze pro Wohneinheit auf Eigengrund vorzusehen. **Es sind nur jeweils eigenständig nutzbare Stellplätze zulässig. Bei beengten Grundstücksverhältnissen können die Stellplätze auch hintereinander ausgeführt werden.**

3) Nebengebäude

- (1) Garagen dürfen bei offener, gekuppelter oder einseitig offener Bauweise in einem Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden, soweit dies aufgrund der Situierung der Baufluchtlinie möglich ist.
- (2) Bei geschlossener Bauweise ist bei der Errichtung von Nebengebäuden kein Mindestabstand zur Straßenfluchtlinie einzuhalten. Garagen können in Hauptgebäude integriert werden und sind wie Hofeinfahrten zu gestalten.

4) Einfriedungen

- (1) Bei an der Straßenfluchtlinie angeordneten Bauwerken sind die anschließenden Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.

Im Bauland – Agrargebiet sind bei betrieblichen Nutzungen Mauern bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m als Einfriedung zulässig. Ansonsten dürfen Einfriedungen straßenseitig nur bis zu einer Gesamthöhe von ~~1,60 m~~ 1,70 m errichtet werden.

- (2) Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 60 cm zulässig. Pfeiler können auch massiv ausgebildet werden.
- (3) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenzen müssen in blickdurchlässiger Ausführung errichtet werden. An den seitlichen oder hinteren Grundstücksgrenzen können Teilbereiche auf eine Länge von max. 10 m als Abschirmung durch eine Holzwand oder Mauer mit einer max. Höhe von 2,00 m bebaut werden. Ein eventueller Sichtschutz zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur durch eine hinter der Einfriedung vorgesehene Bepflanzung erzielt werden. Ausgenommen sind Einfriedungen im Bauland-Agrargebiet (vgl. (1)).

5) Gliederung und äußere Gestaltung der Baulichkeiten

- (1) Die Schauseite der Wohngebäude ist verputzt bzw. in einer putzähnlichen Oberfläche oder mit holzverschalteten Flächen auszuführen.
- (2) In Bereichen mit geschlossener Bebauungsweise ist besonders auf eine harmonische Gestaltung und Einfügung der Bauwerke in das Ortsbild zu achten.
- (3) Jeder Hof in Bereichen mit geschlossener Bebauungsweise darf von der Straße nur eine Einfahrt haben; PKW-Einstellplätze sind vom Hof zu erschließen.
- (4) Die Gartenhäuschen auf den Parzellen 974/25, /2, /3, /4, /5, /6, /7, /8 im Ortsteil Zillingdorf-Bergwerk sind in Massivbauweise zu errichten. Zulässig ist hier ein Erdgeschossbau mit Flachdach mit einer maximalen Flächengröße von 40 m².
- (5) Farbgebung: Putzflächen sind in matten Farbtönen zu streichen.
- ~~(6) Traufenhöhe: In der Neudörfnerstraße Parz. Nr. 108, 109, 1126, 117, 124, 125, 125/4, 131/2, 133, 134, 137, 141, 151, 155 und Scheunengasse Parz. Nr. 8, 9, 15, 16, 22, 23, 29, 30, 35, 38, 41, 47, 50, 54, 59, 60, 62, 67, 69, 70, 75, 76/1, 81, 84, 88, 92, ist die Traufenhöhe von 4,50 m beizubehalten. Wenn bei Einhaltung der vorgeschriebenen Traufe ein Neubau gegen ein anschließendes Nachbargebäude in der Höhe zurückbleibt, hat die Baubehörde die Angleichung vorzuschreiben.~~

6) Grundstückspflege

Auf Freiflächen an Straßenkreuzungen sind die Anfahrtsichtweiten von sichtstörender Bepflanzung freizuhalten.

7) Werbeanlagen

- (1) Mobile Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur an den von der Marktgemeinde fixierten Aufstellungsorten bzw. Fassadenflächen angebracht werden.
- (2) Die Anbringung von Ankündigungen zu Reklamezwecken hat so zu erfolgen, dass sie sich in der Größe, Art, Form und Farbgebung der Fassade harmonisch anpasst.
- (3) Großflächenwerbung und serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen sind unzulässig.

8) Einfahrten

Pro Grundstück sind höchstens zwei Ein-/Ausfahrten zulässig. Die Summe der Breiten der Ein-/Ausfahrten darf höchstens 6 m betragen.

Abschnitt II: Zillingdorf-Bergwerk, Bauland-Sondergebiet-Seesiedlung

9) Räumlicher Geltungsbereich

Nachstehende Bebauungsvorschriften finden zusätzlich zum Abschnitt 1 Anwendung für die im örtlichen Raumordnungsprogramm ausgewiesene Nutzungsart Bauland-Sondergebiet-Seesiedlung.

10) Bauplatzbegrenzung

Pachtgrenzen sind wie Grundstücksgrenzen zu betrachten, auch in baurechtlicher Hinsicht.

11) Maximale bebaubare Fläche pro Pachtparzelle

Zusätzlich zur einzuhaltenden Bebauungsdichte darf pro Pachtparzelle maximal 1 Hauptgebäude mit einer bebauten Fläche (Definition siehe NÖ BO 2014 §4 Zi.9) von maximal 85m² errichtet werden. Zudem darf die Summe der bebauten Fläche der Nebengebäude inklusive Garagen maximal 40m² betragen.

Die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m ist zusätzlich erlaubt, sofern die Bebauungsdichte eingehalten wird.

12) Bauausführung

- (1) Die Baukörper sind möglichst einfach und kubisch zu gestalten.
- (2) Die Außenwände sind verputzt bzw. in einer putzähnlichen Oberfläche oder mit holzverschalten Flächen auszuführen.
- (3) Farbgebung: Putzflächen sind in matten Farbtönen zu streichen.

13) Einfriedungen

Die Pachtparzellen sind in blickdurchlässiger Ausführung einzufrieden. Die Höhe der Einfriedung darf ~~1,60 m~~ 1,70 m nicht überschreiten.

14) Badestege-, Ufer- und Gartengestaltung

- (1) Befestigte Badestege (Einstiege) dürfen eine max. Länge von 5,00 m gemessen von der natürlichen Uferlinie, eine maximale Höhe von 0,40 m über HGW (höchster Grundwasserstand) und eine max. Fläche von 8 m² nicht überschreiten.
- (2) Die Böschungen an der Uferlinie sind treppenförmig auszugestalten oder in Bruchsteinen auszuführen.
- (3) Die Errichtung von Stützmauern direkt an der Uferlinie, ist untersagt.

15) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich unzulässig.

16) Mobilheime, Wohnwagen

Das Abstellen von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Mobilheime, Wohnwagen, etc.) auf den Pachtparzellen ist unzulässig.

17) Tierhaltung

Auf den Pachtparzellen ist die Errichtung von Kleintierstallungen verboten.

18) Garagen

Die Errichtung von Garagen im vorderen Bauwuch ist gestattet.

§ 4 Die Plandarstellung und Bebauungsvorschriften sind mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

An der Amtstafel

angeschlagen am: 5. 8. 2024

abgenommen am: 20. 8. 2024



Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 15. 10. 2024

NÖ Landesregierung
im Auftrage

