MARKTGEMEINDE LEOBENDORF

2100 Leobendorf, Stockerauer Straße 9, NÖ

Weinviertel

Marktgemeinde Leobendorf
BEBAUUNGSPLAN
(Neuerlassung)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Leobendorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 07.12.2022, Top 32c, folgende

VERORDNUNG

§ 1 Allgemeines

Auf Grund der §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung wird, ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und dem örtlichen Raumordnungsprogramm, der Bebauungsplan Leobendorf für die KG Leobendorf, KG Oberrohrbach, KG Tresdorf und die KG Unterrohrbach erlassen.

§ 2 Plandarstellung

(1) Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen sind dieser Verordnung und der vom Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH, unter Zl. GZ G20082/B0 verfassten Plandarstellung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

(2) Die in Absatz (1) angeführte Plandarstellung, welche aus 68 Blättern besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Harmonische Gestaltung von Bauwerken

Für den Teilbereich „Hauptstraße" gelten nachstehende spezielle Bestimmungen (Bezugsbereich siehe Anhang):

(1) Neu- und Zubauten von Gebäuden sind so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich stehen. Dabei ist insbesondere auf folgende Kriterien Bedacht zu nehmen:

- Struktur
- Baukörperausformung
- Dachgestaltung

Geprüft gemäß
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973
St. Pölten, am 04.05.2023
NÖ Landesregierung
im Auftrage

Amt der NÖ Landesregierung
129

- Fassadengestaltung
- Material- und Farbgestaltung.

(2) Als Dachform für die straßenseitig zugewandten Hauptgebäude ist lediglich ein Satteldach zulässig. Die Ausrichtung des Hauptgebäudes hat traufseitig zu erfolgen. Für Nebengebäude, die im Anschluss an das Hauptgebäude errichtet werden, sind auch andere Dachformen zulässig.

(3) Die Dachneigung hat zwischen 37° und 42° zu betragen, kann aber entsprechend dem Altbestand auch steiler ausgeführt werden, falls der freie Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster bestehender oder zulässiger Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

(4) Antennenanlagen (Satellitenanlagen) sind so anzuordnen, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Die sichtbare Anordnung alternativer Energieträger (Sonnenkollektoren, Solaranlagen u. dgl.) hat gestalterischen Aspekten zu unterliegen.

(5) Bei der Bebauungsweise „g" und der Bebauungsweise „o,k" beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude 9,0 m (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß §53 Abs. (5) NÖ Bauordnung). Eine Skizze samt Erläuterung ist dem Verordnungsanhang zu entnehmen.

(6) Die straßenseitige Fassadengestaltung hat in der Farbe Weiß oder in Pastellfarben zu erfolgen. Für Bauführungen im Anschluss an die straßenseitig zugewandten Bereiche ist die Gestaltung der Fassade nicht eingeschränkt. Im straßenseitig zugewandten Bereich sind Fassaden als Putzfassaden auszuführen. Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

§ 4 Anordnung und Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Für die Teilbereiche „Erholungsgebiet I", „Kirchbigeln" und „Kohlstatt" gelten nachstehende spezielle Bestimmungen (Bezugsbereich siehe Anhang):

(1) Wird ein Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut und mit diesem statisch nicht verbunden, so ist die Herstellung einer Verbindungstüre zwischen den beiden Gebäuden zulässig. Dies ersetzt jedoch nicht einen selbstständigen Eingang ins Nebengebäude. Nebengebäude, die direkt an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen mit einer eigenen Umfassungsmauer an das Hauptgebäude angebaut werden.

(2) Bei Errichtung eines eingeschoßigen Nebengebäudes außerhalb des Bauwichs darf kein Punkt des Bauwerks höher als 4,5 m über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegen.

(3) Der Haupteingang (jener Zutritt, über den üblicherweise das Hauptgebäude betreten wird) in das Hauptgebäude über ein Nebengebäude ist nicht zulässig. Der Haupteingang hat direkt ins Freie zu führen.

§ 5 Bebauungshöhen bzw. höchstzulässige Gebäudehöhen

Bebauungshöhen bzw. höchstzulässige Gebäudehöhen sind den Plandarstellungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

§ 6 Mindestmaße von Bauplätzen

1) Die Mindestgröße, der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Agrargebiet 1.000 m² nicht unterschreiten.

(2) Die Mindestgröße, der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Wohngebiet 500 m² nicht unterschreiten.

(3) Die Mindestgröße, der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Bauland Kerngebiet 400 m² nicht unterschreiten.

(4) Ausgenommen von den Bestimmungen (1) bis (3) sind Grundstücksvereinigungen und Verbesserungen der Grundstücksstruktur, durch die keine zusätzlichen Grundstücke im Bauland geschaffen werden.

Für den Teilbereich „Hauptstraße" gilt nachstehende spezielle Bestimmung (Bezugsbereich siehe Anhang):

(5) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf in allen Baulandwidmungsarten eine Mindestgröße von 400 m² nicht unterschreiten.

Für die Teilbereiche „Erholungsgebiet I", „Kirchbigeln" und „Kohlstatt" gelten nachstehende spezielle Bestimmungen (Bezugsbereich siehe Anhang):

(6) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf in allen Baulandwidmungsarten eine Mindestgröße von 300 m² nicht unterschreiten.

§ 7 Einfriedungen

(1) Einfriedungen an bzw. gegen das Öffentliche Gut sind in Form einfacher Stab- und Maschengitter aus Holz oder Metall auszuführen. Von der gesamten Ansichtsfläche sind mindestens 15 % offenzuhalten. Die Errichtung von Mauern (ausgenommen Stützmauern) ist untersagt.

(2) Die Sockelhöhe darf durchschnittlich maximal 50 cm, an keiner Stelle jedoch mehr als 80 cm betragen (Einfriedungen in Hanglagen). Die Gesamthöhe der Einfriedung darf höchstens 1,80 m betragen.

(3) Bei Ausfahrten und Kreuzungen sind Einfriedungen nur dann zulässig, wenn diese abgeschrägt (mind. 30 Grad) und nicht im rechten Winkel errichtet werden (Sicherstellung einer ausreichenden Sichtbeziehung zur Fahrbahn).

(4) Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in ortsüblicher Form und in ortsüblichen Materialien auszugestalten.

Für den Teilbereich „Hauptstraße" gilt darüber hinaus nachstehende spezielle Bestimmung (Bezugsbereich siehe Anhang):

(5) Einfriedungsmauern von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze als Ersatz für ein Hauptgebäude zur Erfüllung der geschlossenen Bebauungsweise an der Straßenfluchtlinie sind nicht zulässig. Einfahrtstore bzw. Mauerbögen sind zulässig.

§ 8 Abstellanlagen und Stellplätze

(1) Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen, müssen grundsätzlich gleiche Traufenhöhe, Dachform und -neigung aufweisen.

(2) Im neu zu erschließenden Bauland-Wohngebiet muss einer der gemäß § 63 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, anzuordnenden Stellplätze bzw. der Garagenvorplatz mind. 5,5 m tief sein und darf gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden, ausgenommen durch automatische Tore mit Fernbedienung.

(3) Bei Einfamilienhäusern kann die Stellplatzverpflichtung durch hintereinander liegende Stellplätze erfüllt werden.

(4) Die Mindestanzahl der in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 LGBl. Nr. 4/2015, in der derzeit geltend Fassung, zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge muss in den Baulandwidmungsarten Bauland Wohngebiet, Bauland Kerngebiet und Bauland Agrargebiet gem. der Liste im Anhang geschaffen werden.

(5) Bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Wohnungen für betreutes Wohnen ist pro Wohnung 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz herzustellen.

(6) In den Baulandwidmungsarten Bauland Industriegebiet, Bauland Betriebsgebiet, Bauland Sondergebiet und Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen gelten die Werte gemäß der NÖ Bautechnikverordnung 2014 LGBl. Nr. 4/2015, in der derzeit geltenden Fassung.

§ 9 Umgang mit Niederschlagswässern

(1) Bei neuen Bauvorhaben im Bauland ist die Ableitung der gesamten Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den Kanal oder in einen Vorfluter unzulässig. Als Versiegelung im Sinne dieser Verordnung gelten alle versiegelten Flächen im engeren Sinne (Abdeckung des Bodens mit Gebäuden, Bauwerken oder einer wasserundurchlässigen Schicht) sowie all jene Maßnahmen, die eine Wasseraufnahme des Bodens verschlechtern bzw. verhindern (sonstige befestigte Flächen und Wege, Biotope, Schwimmteiche inkl. Einfassung, etc.).

(2) Die Versickerung der Niederschlagswässer im Bauland hat auf Eigengrund in Form von großflächigen Versickerungen (Oberflächenversickerung, ...), Sickeranlagen (Sickerschächte, ...) oder in Form von Regenwasserspeicherung mit anschließender verzögerter Versickerung zu erfolgen. Den Sickeranlagen vorgeschaltete Retentionsanlagen sind ebenfalls zulässig. Die Umsetzung einer geordneten Ableitung der Niederschlagswässer auf Eigengrund ist dabei im Bauverfahren durch eine entsprechende Bezeichnung von Maßnahmen und eine entsprechende Planung unter Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse nachzuweisen und deren Funktion sicherzustellen. Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal ist nur in begründeten Fällen zulässig, sofern die Versickerung auf Eigengrund aus technischen Gründen nicht möglich ist.

(3) Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland jenes Ausmaß an Bauplatzfläche von einer Versiegelung freizuhalten, das für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund erforderlich ist. Diese Flächen sind für die Umsetzung von Maßnahmen zur Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund heranzuziehen und entsprechend den Anforderungen der notwendigen Versickerungsmaßnahmen auszugestalten.

§ 10 Besondere Bestimmungen

(1) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich "Besondere Bestimmungen" (BB 1, BB 2, BB 3, etc.). Diese im Anhang und in der Plandarstellung näher ausgeführten "Besonderen Bestimmungen" sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des § 30 Abs. 2 der NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.

(2) Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten für das Bezugsniveau gem. § 4 Z 11a NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, "Besondere Bestimmungen - Bezugsniveau" (BBBNx, etc.). Die für die Festlegung des Bezugsniveaus im Anhang beiliegenden Unterlagen bilden einen Bestandteil der ggst. Verordnung.

§ 11 Bestimmungen für das Grünland

Für die im Teilbereich „Kirchbigeln" als Grünland gewidmeten Bereiche gelten die Bestimmungen der § 4 und § 6 bis § 10 sinngemäß. Ausgenommen hiervon ist die bebaute Fläche bei Hauptgebäuden. Bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland gilt die Flächenbeschränkung (maximal bebaubare Fläche) gem. rechtsgültigen Flächenwidmungsplan.

§ 12 Schlussbestimmungen

(1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

(2) Zugleich werden alle anderen dieser Verordnung widersprechenden Teilbebauungspläne und Bebauungsvorschriften außer Kraft gesetzt.

Für den Gemeinderat

Die Bürgermeisterin
Magdalena Batoha

MARKTGEMEINDE LEOBENDORF
Bez. Korneuburg

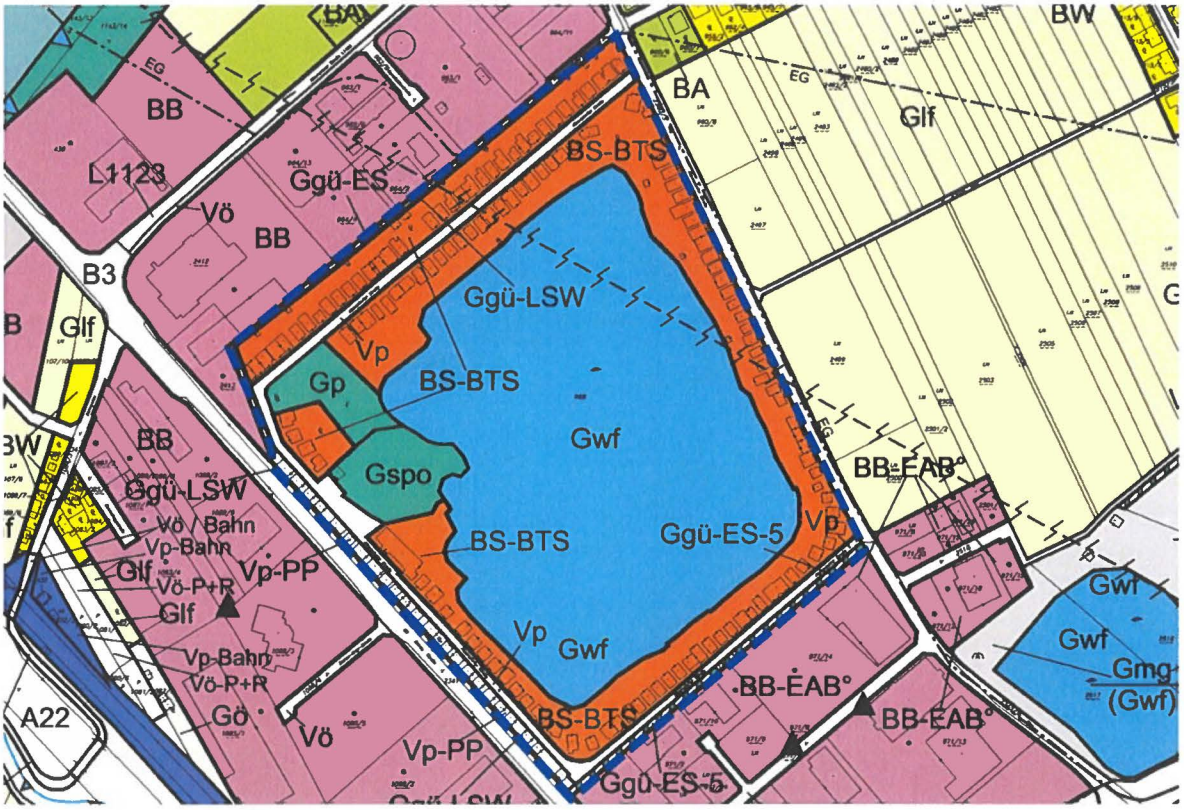
angeschlagen am: 12.12.2022

abgenommen am: 28.12.2022

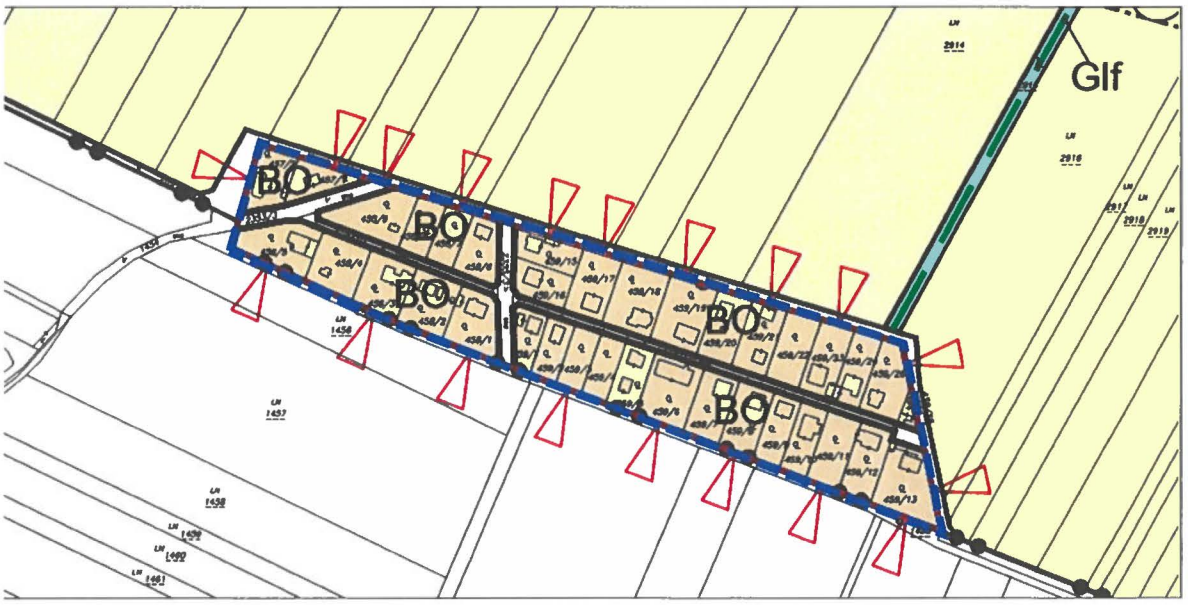
Bebauungsplan Marktgemeinde Leobendorf

Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom:

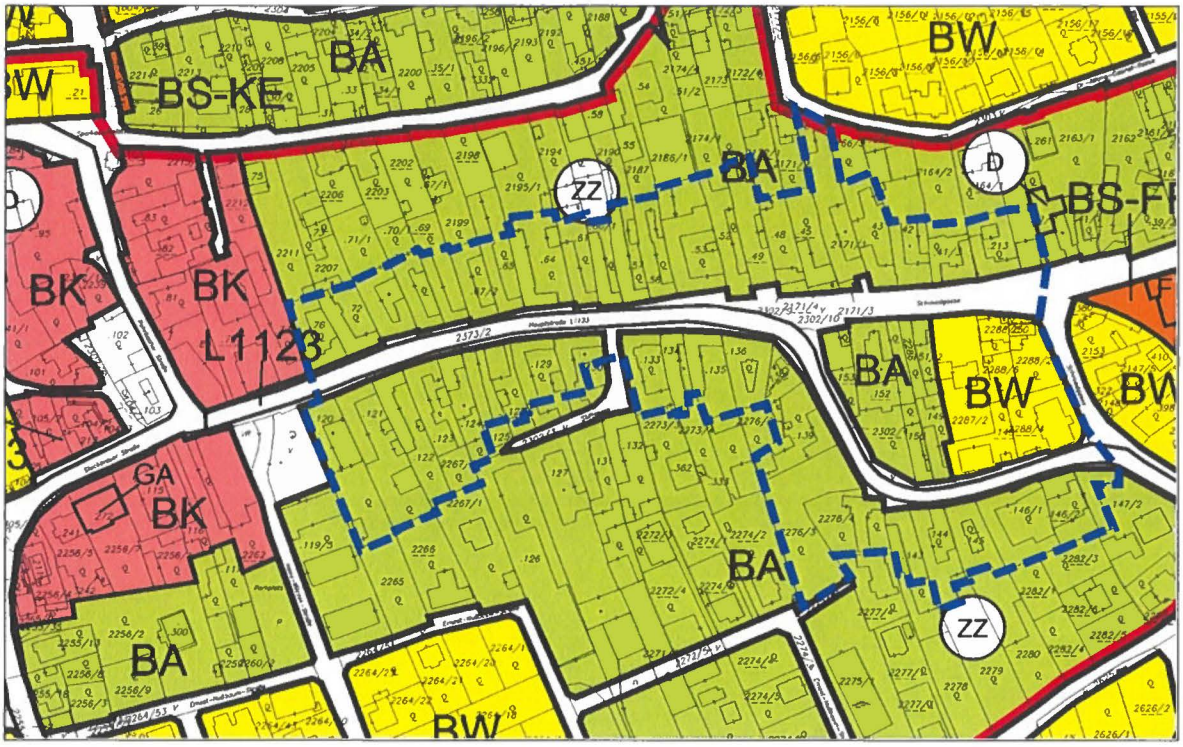
Teilbereich „Badeteichsiedlung Kreuzenstein“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)



Teilbereich „Erholungsgebiet I“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)



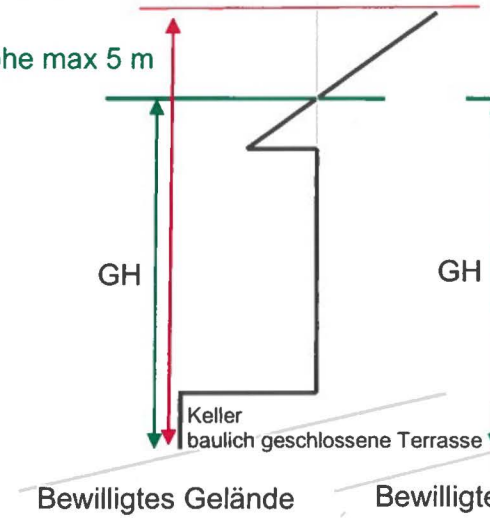
Teilbereich „Hauptstraße“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)



Teilbereich „Hauptstraße“ – Skizze und Erläuterung der im Geltungsbereich zulässigen Gebäudehöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemäß § 3 (5):

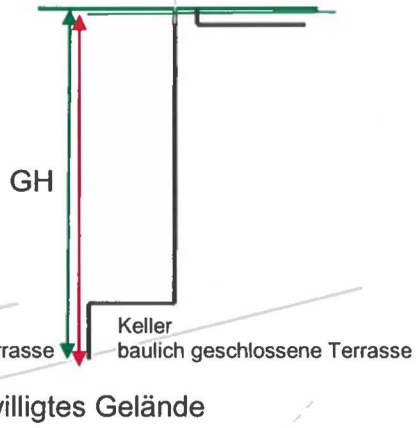
Bei Satteldach entlang der Hauptstraße:
höchster Punkt des Gebäudes 9,0 m

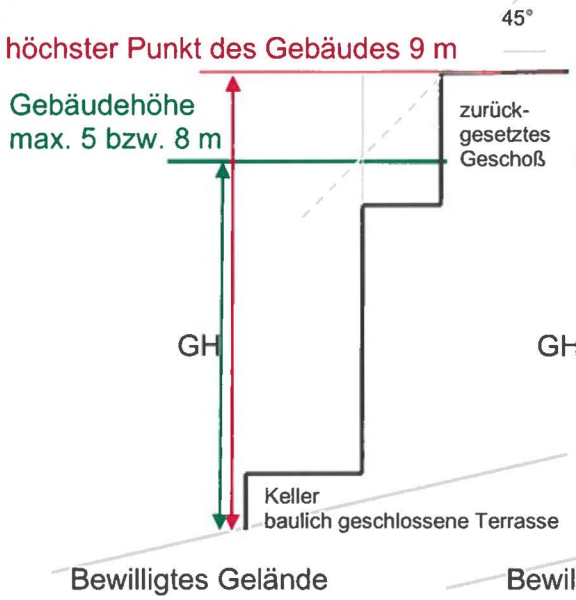
Gebäudehöhe max 5 m

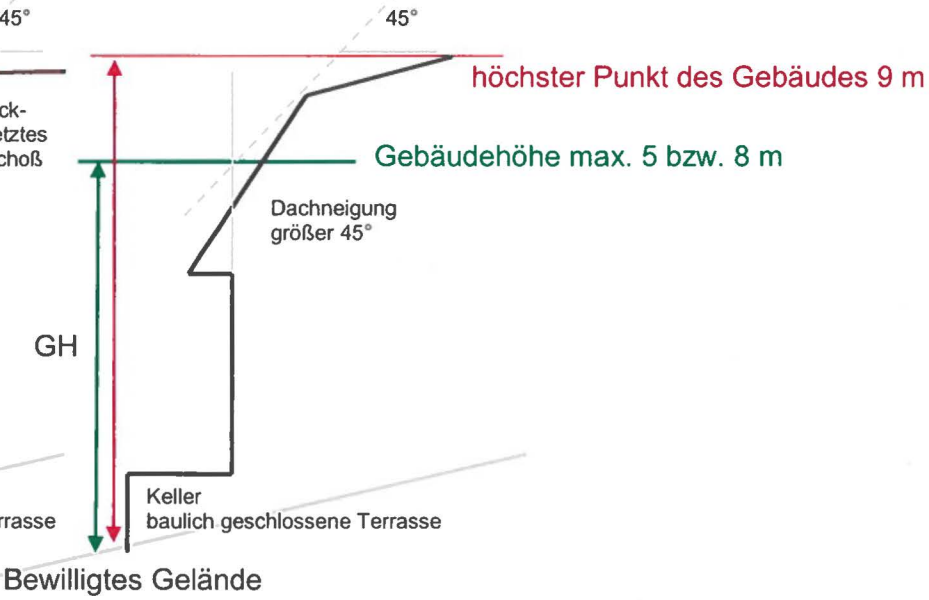


Beim Flachdach entspr. höchster Punkt des Gebäudes der Gebäudehöhe

Gebäudehöhe max. 5 bzw. 8 m

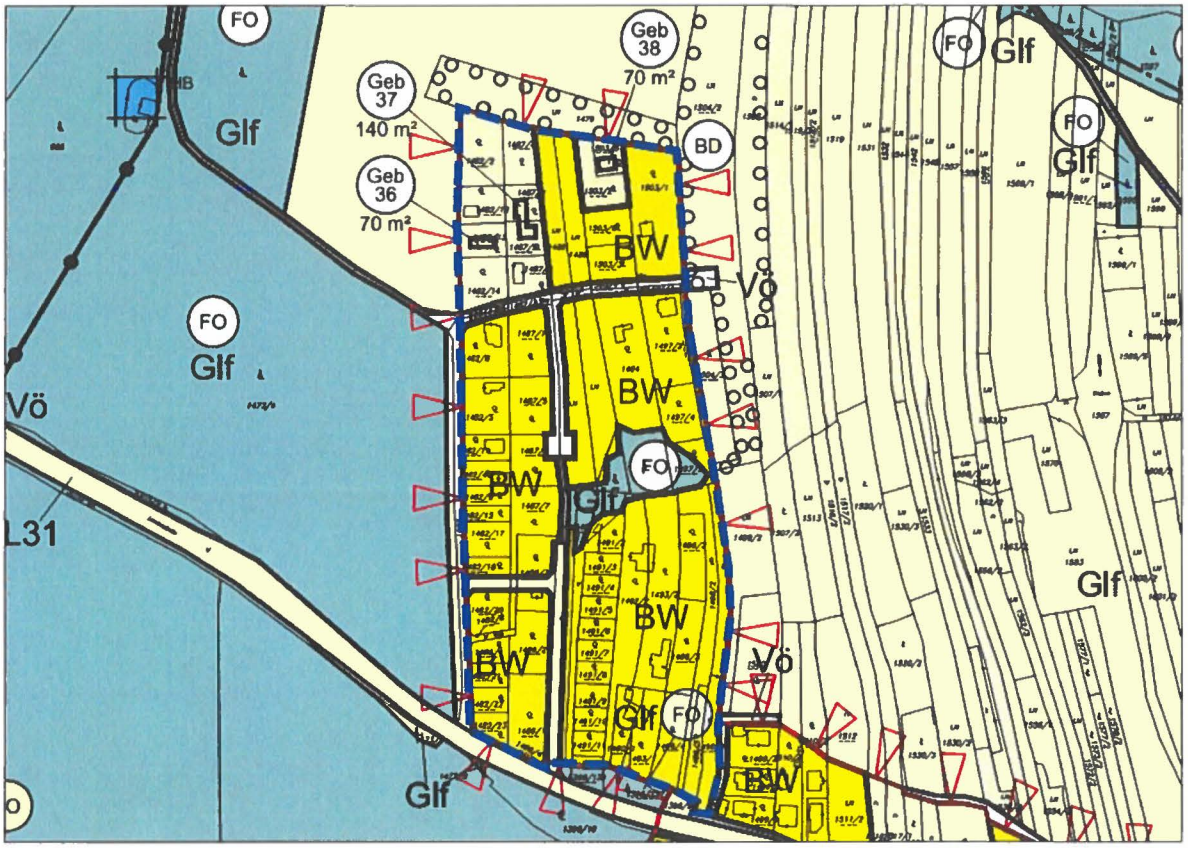






Bauklasse I Maximale Gebäudehöhe (GH) ....5 m
Bauklasse II Maximale Gebäudehöhe (GH) …8 m
höchster Punkt des Gebäudes ....9 m

Teilbereich „Kirchbigeln“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)



Teilbereich „Kohlstatt“ – Bezugsbereich spezieller Bestimmungen (in blau)

Stellplätze gem. § 8 (4)

Wohneinheiten	Stellplätze pro Bauplatz
1	2
2	3
3	5
4	6
5	7
6	9
7	10
8	12
9	13
10	15
11	16
12	18
13	19
14	21
15	22
16	24
17	25
18	27
19	28
20	30
ab 21	Jeweils 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, aufgerundet auf ganze Stellplätze

Festlegung „Besondere Bestimmungen" gemäß § 10:

BB1: Teilbereiche „Kirchbigeln", „Kohlstatt" und „Erholungsgebiet I"

(1) Die bebaute Fläche der Hauptgebäude (inkl. Wintergarten) darf in Summe 70 m² pro Grundstück nicht überschreiten.

(2) Die bebaute Fläche der Nebengebäude und baulicher Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dient (Carports) darf in Summe 40 m² pro Grundstück nicht überschreiten.

Sonstige Hinweise für Bauwerber (nur für Teilbereiche „Kirchbigeln", „Kohlstatt" und „Erholungsgebiet I"):

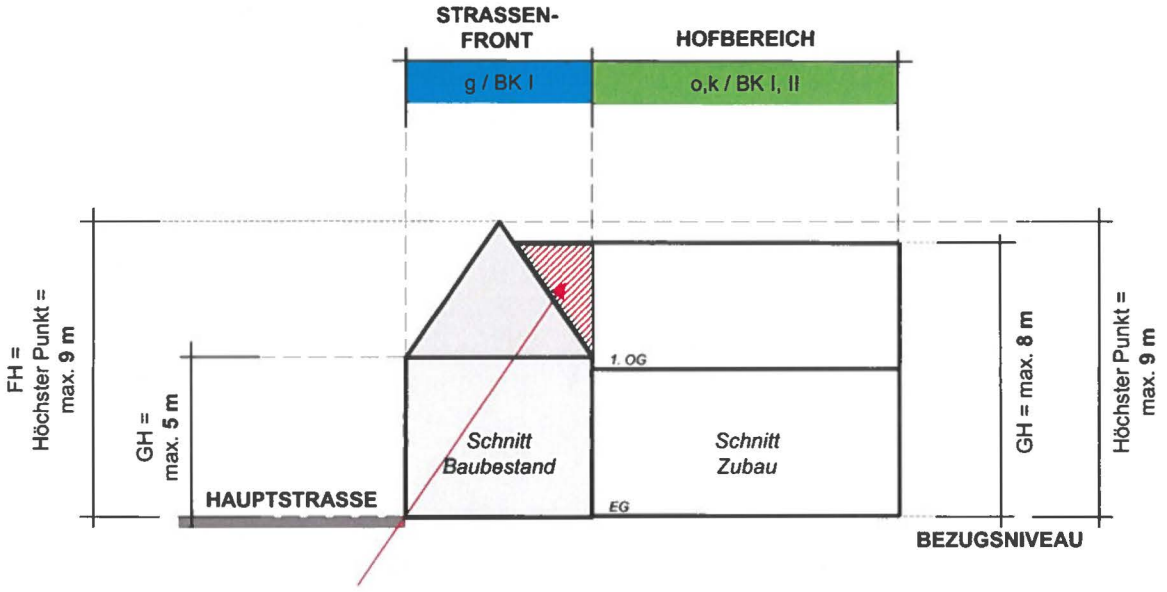
(1) Bei der Errichtung eines Nebengebäudes oder einer baulichen Anlage, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dient (Carports) und an das Hauptgebäude angebaut wird, ist lediglich eine Feuerschutztüre des Typs EI230-C zulässig. Das Nebengebäude darf dabei statisch nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sein.

(2) Balkone, die mindestens 2 Wände und ein Dach aufweisen, und somit gem. § 4 NÖ Z 15 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, als Gebäude zu bewerten sind, sind zur bebauten Fläche zu zählen. Balkone, die an drei Seiten keine Wand aufweisen, oder gegen eine Wand gerichtet sind, sind zulässig und zählen nicht zur bebauten Fläche.

(3) Bauliche Anlagen deren Verwendung der von Gebäuden gleicht und nicht unter Absatz (1) fallen (Säulenkonstruktionen, Terrassenüberdachungen, Lauben, Flugdächer, überdachte Pergolen, etc.), und nicht mit einem Haupt- oder Nebengebäude statisch verbunden sind, sind bis zu einer überbauten Fläche von 20 m² zulässig.

BB2: Teilbereich Hauptstraße

Skizze und Erläuterung der Verschneidung mit der Dachhaut der Gebäude im straßenseitig zugewandten Bereich:

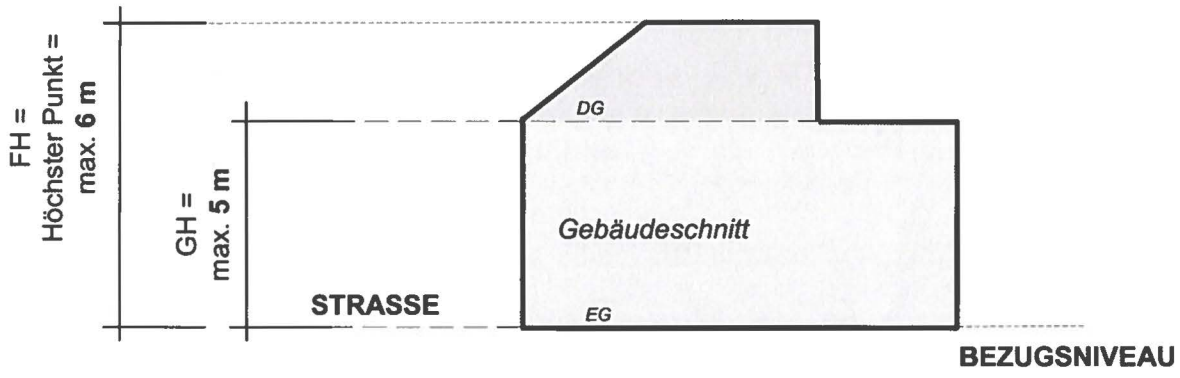


Verschneidung mit der Dachhaut des straßenseitig gelegenen Gebäudes: in diesem Bereich ist eine Gebäudehöhe von max. 8,0 m (Bauklasse II) zulässig, die Überschreitung der Gesamtgebäudehöhe von 9,0 m ist nicht zulässig.

BB3: Teilbereich Badeteichsiedlung Kreuzenstein

(1) Die bebaute Fläche des Wohnhauses einer Badeparzelle darf bei Neuerrichtung höchstens 100 m² (ohne Wärmedämmung) betragen, für bestehende Wohnhäuser kann eine Toleranz von 5 % (also 105 m²) gewährt werden.

(2) Die Firsthöhe darf maximal 6 m über dem verglichenen Straßenniveau liegen. Die Häuser dürfen nur eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden, Gaupen sind erlaubt.



(3) Pro Badeparzelle darf eine Gerätehütte oder ein Gewächshaus mit einer Grundrissfläche von bis zu 10 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m bewilligungs- und anzeigefrei errichtet werden. Diese Hütte ist nicht auf die bebaute Fläche anzurechnen.

(4) Ein Keller muss bei zukünftigen Neubauten standsicher und dicht (z.B. Dichtbetonbauweise) ausgeführt werden.

(5) Die Stege dürfen nicht überbaut werden.

(6) Das Abstellen von Wohnwägen, Mobilheimen, nicht betriebsbereiter Autos etc. ist untersagt.

(7) Ufer- und Gartenstützmauern im Bereich des Badesees sind bewilligungspflichtig.

(8) Laut § 19 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 ist in jedem Bauplan der höchste örtliche Grundwasserspiegel, sowie das 100-jährliche Hochwasser im Geländeschnitt darzustellen, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens relevant ist.

(9) Für den ausreichenden Schutz vor Feuchtigkeit sind die Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014 in Verbindung mit der OIB Richtlinie 3 (Punkte 6.1, 6.2 und 6.3) einzuhalten.

BB4:

Auf den mit BB4 gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Nebengebäude und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, zulässig. Insbesondere sind hierbei die Errichtung von Betriebsbauwerken für die öffentliche oder genossenschaftliche Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung, Bauwerken für fernmeldetechnische Anlagen, Messstationen und Retentionsmaßnahmen zulässig.

Festlegung „Besondere Bestimmungen – Bezugsniveau“:

BBBN1: Das Bezugsniveau BN1 wird über beiliegende Plandarstellung der ARGE Vermessung (GZ: 26794H, Lageplan inkl. Geltungsbereich Bezugsniveau und Höhenpunkten) inkl. ergänzenden textlichen Erläuterungen festgelegt. Das in der angeführten Plandarstellung dargestellte Straßenniveau (=ROT Bezugsniveau im Strassenraum: Strassenplanung) stellt das Bezugsniveau dar. Weiters stellt das Straßenprojekt (IUP Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte Ziviltechniker GmbH, Projekt Nr.: DP 10.STR/18, Plan Nr. DP 10.STR/18 - 2, 26.04.2018) eine wesentliche Planungsgrundlage für das Bezugsniveau dar.