

Bebauungsplan Weiden an der March

KG Baumgarten/March, KG Oberweiden, KG Zwerndorf

§ 1 Aufgrund der §§ 29 - 33 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF wird für die Siedlungskörper der Gemeinde Weiden/March – Katastralgemeinden Baumgarten/March, Oberweiden und Zwerndorf – ein Bebauungsplan mit den hierzugehörigen Plandarstellungen (Plannummer 6002-0/22 Blätter 1-9 vom September 2023) erlassen. Die bislang rechtskräftigen Teilbebauungspläne mit den Plannummern 6012 (Teil-BBPL „Badeteichsiedlung Sandparz“), 6059 (Teil-BBPL „Siedlung Rohrwiese“), 6058 („Teil-BBPL „Siedlung Heuparz“) sowie 6065a (Teil-BBPL „Betriebsgebiet Oberweiden“) werden in den Bebauungsplan integriert.

§ 2 Als Bebauungsbestimmungen werden festgelegt:

A) Bebauungsvorschriften für die Ortsgebiete von Baumgarten an der March, Oberweiden und Zwerndorf

(1) Garage und Abstellplätze, Ein- und Ausfahrten

1. Pro neu geschaffener Wohneinheit müssen zwei Stellplätze für PKW auf dem jeweiligen Bauplatz errichtet werden.
2. In Bereichen in denen ein Einfriedungsverbot für Vorgärten besteht, sind im vorderen Bauwich keine Carports oder andere bauliche Anlagen, deren Verwendung derer von Gebäude gleicht, zulässig.
3. Zu- und Ausfahrten an Verkehrsflächen, die Bauplätze erschließen, dürfen pro Bauplatz in Summe 6m Länge nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu landwirtschaftlichen Betrieben.

(2) Einfriedungen

1. In der offenen Bebauungsweise sind Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mit einer mittleren Gesamthöhe von 1,5 m ab Gehsteigoberkante begrenzt. Die mittlere Sockelhöhe darf maximal 40 cm betragen. Die Verwendung von Maschendraht, Stabgitter u.ä. ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nicht gestattet.
2. In Bereichen in denen ein Einfriedungsverbot für Vorgärten besteht, sind Stützmauern zum Ausgleich von notwendigen Niveauunterschieden zulässig.

(3) Flächen- und Breitenbeschränkung von Bauplätzen

1. Aus Grundstücksteilungen geschaffene Bauplätze dürfen ein Ausmaß von 400 m² nicht unterschreiten. Allfällige Abtretungsflächen und/oder die Zufahrtsbereiche von Fahnenparzellen sollen in der Flächenermittlung nicht berücksichtigt werden.

2. Aus Grundstücksteilungen und -zusammenlegungen geschaffene Bauplätze im Wohnbauland dürfen ein Ausmaß von 1.000 m² nicht überschreiten. Ausgenommen davon ist die Vereinigung einer Punktparzelle mit der umgebenden Parzelle.

3. Aus Grundstücksteilungen geschaffene Bauplätze dürfen eine Breite an der Straßenfluchtlinie von 15 m (offene bzw. gekuppelte Bebauungsweise) bzw. 12 m (geschlossene Bebauungsweise) nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die streifenförmigen Zufahrtsbereiche von Fahnenparzellen.

(4) Versickerung von Niederschlagswässern

1. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse sind anfallende Niederschlagswässer auf den entsprechend gekennzeichneten Bauplätzen im Nordwesten von Baumgarten an der March in das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz einzuleiten. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, deren Verwendung derer von Gebäuden gleicht, auf sämtlichen anderen Flächen im Gemeindegebiet sind anfallende Niederschlagswässer auf Eigengrund in Zisternen zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen.

(5) Bezugsniveau

Als Bezugsniveau gilt in einem Bereich von 20m von der Straßenfluchtlinie der angrenzenden Fahrbahn das Niveau der Fahrbahn (Fahrbahnmitte), in den übrigen Bereichen gilt das natürlich gewachsene Gelände (Beiblatt zum Bebauungsplan mit der Plannummer 6084, 6085, 6086).

B) Bebauungsvorschriften für die „Badeteichsiedlung Heuparz“ und „Badeteichsiedlung Rohrwiese“, beide KG Zwerndorf

(1) Gestaltung und Anordnung der Gebäude

1. Die maximale Bruttogrundfläche von Hauptgebäuden darf 110 m² nicht überschreiten.

2. Die Summe der überbauten Fläche von Nebengebäuden und sonstigen Bauwerken (z.B. Überdachungen, udgl.) darf maximal 60 m² pro Grundstück betragen. Bei der Ermittlung der überbauten Fläche von Überdachungen mit konstruktiver Verbindung mit Hauptgebäuden ist nur jene Fläche beurteilungsrelevant, die über einen 1 m tiefen Dachvorsprung hinausgeht.

3. Nebengebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 2,5 m aufweisen. Die Höhe sonstiger, eigenständiger Bauwerke (wie z.B. Aussichtsterrassen, Überdachungen, udgl.) darf ebenfalls, gemessen vom Bezugsniveau, an keiner Stelle mehr als 2,5 m betragen.

(2) KFZ-Abstellanlagen

1. Pro Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze auf Eigengrund vorzusehen. Die vorderen Schau-seiten von Carports und Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur maßgeblichen Straßenfluchtlinie aufweisen.

(3) Bauwerke im Bauwich

1. Im vorderen Bauwich sind bauliche Anlagen mit maximal 5 m² Bruttogrundfläche (pro Grundstück) zulässig.

(4) Einfriedungen

1. Einfriedungen und Einfahrtstore an und/oder gegen die öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindefestsetzung) sind transparent, maximal 60 % geschlossen, zu gestalten (z.B. Maschendrahtzaun, Lattenzaun udgl.) und dürfen eine maximale Höhe (inkl. Sockelmauerwerk) von insgesamt 1,6 m aufweisen. Der Sockel darf dabei eine maximale Höhe von 0,4 m nicht überschreiten. Das Anbringen von Holz- und/oder Schilfmatten oder ähnlichen Materialien an straßenseitigen Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen aus Glas bzw. das Verwenden von Glaselementen (und ähnlichen Materialien) sind unzulässig.

2. Einfriedungen zwischen den Grundstücken dürfen eine maximale Höhe (inkl. Sockelmauerwerk) von insgesamt 1,8 m nicht überschreiten. Der Sockel darf dabei eine maximale Höhe von 0,4 m nicht überschreiten. Eine Ausführung in massiver Bauweise (z.B. als Steinmauern) ist nicht zulässig.

(5) Höhenlage des Geländes

1. Im Übergangsbereich zur Wasserfläche dürfen Abböschungen und sonstige Maßnahmen zum Niveaueingleich (z.B. Böschungsmauern), zur Überbrückung von Niveauunterschieden (insbesondere Stiegen) und zur Uferbefestigung (z. B. Steinschüttungen) vorgenommen werden. Das bestehende Gelände darf dabei jedoch nicht wesentlich verändert werden.

(6) Sonstige Bestimmungen

1. Niederschlagswässer sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.

2. Stege dürfen maximal 2 m in den Badeteich hineinragen. Eine Überbauung der Wasserfläche und von Stegen über der Wasserfläche mit Nebengebäuden und sonstigen, eigenständigen Bauwerken (wie z. B. Aussichtsterrassen, Überdachungen, udgl.) ist nicht zulässig. Befestigte Uferterrassen und Liegeplätze sind nur über Land zulässig (keine Überbauung der Wasserfläche).

C) Bebauungsvorschriften für die Schutzzone im Bereich der „Badeteichsiedlung Sandparz“, KG Zwerndorf

(1) Schutzzone

1. Die Badeteichsiedlung Sandparz wird als Schutzzone ausgewiesen. Ziel dieser Festlegung ist die dauerhafte Sicherung des charakteristischen Erscheinungsbildes einer Badeteichsiedlung, mit Bungalow-/Holzhausbebauung aus den 1960igern / 1970igern.

2. Im Bereich der Schutzzone bestehen auf den Grundstücken separate Pachteinheiten. Diese sind in der Natur klar voneinander abgegrenzt (z.B. durch Zäune) und in der Plandarstellung des Bebauungsplanes kenntlich gemacht. Diese Pachteinheitengrenzen sind maßgeblich für die Struktur und Gestaltungscharakteristik der Schutzzone.

(2) Gestaltung und Anordnung der Gebäude

1. Hauptgebäude dürfen eine maximale Tiefe (Abstand zwischen straßen- und seeseitiger Außenmauer) von 12 m nicht überschreiten. In Bereichen mit einer vorderen Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung an diese dürfen Hauptgebäude zur Gänze nicht weiter als maximal 20 m von

der Straßenfluchtlinie entfernt situiert werden (maximaler Abstand der seeseitigen Außenmauer zur Straßenfluchtlinie).

2. Die maximale Bruttogrundfläche von Hauptgebäuden darf 70 m² nicht überschreiten.

3. Die Summe der überbauten Fläche von Nebengebäuden und sonstigen Bauwerken (z. B. Überdachungen, udgl.) darf maximal 60 m² pro Pachteinheit betragen. Bei der Ermittlung der überbauten Fläche von Überdachungen mit konstruktiver Verbindung mit Hauptgebäuden ist nur jene Fläche beurteilungsrelevant, die über einen 1 m tiefen Dachvorsprung hinausgeht.

4. Dächer von Hauptgebäuden (ausgenommen Terrassenüberdachungen, Überdachungen untergeordneter Bauteile, udgl.) sind als Satteldächer, in dunkelgrauer Farbe, auszuführen. Die Außenwände der Gebäude sind naturfarben zu belassen.

5. Nebengebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 2,5 m aufweisen. Die Höhe sonstiger, eigenständiger Bauwerke (wie z.B. Aussichtsterrassen, Überdachungen, udgl.) darf ebenfalls maximal 2,5 m betragen.

(3) KFZ-Abstellanlagen

1. Im Bereich der Schutzzone dürfen keine Garagen errichtet werden. Pro Pachteinheit ist eine Abstellanlage zulässig. Abstellanlagen dürfen lediglich überdacht, somit in Form von Carports ausgeführt werden. Die zum See gerichtete Seite solcher Carports darf dabei geschlossen ausgeführt werden. Zusätzliche Wände (insbesondere zu Nachbarpachteinheiten gerichtete) sind nur insoweit zulässig, als diese aus brandschutztechnischer Sicht erforderlich sind. In solchen Fällen darf von den Bestimmungen zu Einfriedungen zwischen den Pachteinheiten abgewichen werden.

(4) Bauwerke im Bauwich

1. Im vorderen Bauwich sind bauliche Anlagen und sonstige eigenständige Bauwerke mit maximal 5 m² Bruttogrundfläche (pro Pachteinheit) zulässig.

(5) Einfriedungen

1. Einfriedungen und Einfahrtstore an und/oder gegen die öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße) sind transparent, maximal 60% geschlossen, zu gestalten (z.B. Maschendrahtzaun, Lattenzaun udgl.) und dürfen eine maximale Höhe (inkl. Sockelmauerwerk) von insgesamt 1,6 m aufweisen. Der Sockel darf dabei eine maximale Höhe von 0,4 m nicht überschreiten. Das Anbringen von Holz- und/oder Schilfmatten oder ähnlichen Materialien an straßenseitigen Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen aus Glas bzw. das Verwenden von Glaselementen (und ähnlichen Materialien) ist unzulässig.

2. Einfriedungen zwischen den Pachteinheiten (seitliche Abgrenzungen der Pachteinheiten) dürfen im Hinblick auf die Gestaltungscharakteristik der Schutzzone eine maximale Höhe (inkl. Sockelmauerwerk) von insgesamt 1,8 m nicht überschreiten. Der Sockel darf dabei eine maximale Höhe von 0,4 m nicht überschreiten. Eine Ausführung in massiver Bauweise (z. B. als Steinmauern) ist nicht zulässig.

(6) Höhenlage des Geländes

1. Die Höhenlage des Geländes darf im Wesentlichen nicht verändert werden.

2. Im Übergangsbereich zur Wasserfläche dürfen Abböschungen und sonstige Maßnahmen zum Niveaueausgleich (z. B. Böschungsmauern), zur Überbrückung von Niveauunterschieden (insbesondere Stiegen) und zur Uferbefestigung (z. B. Steinschüttungen) vorgenommen werden. Das bestehende Gelände darf dabei jedoch nicht wesentlich verändert werden.

(7) Sonstige Bestimmungen

1. Niederschlagswässer sind auf den Pachteinheiten zur Versickerung zu bringen.

2. Stege dürfen maximal 3 m in den Badeteich hineinragen. Eine Überbauung der Wasserfläche und von Stegen über der Wasserfläche mit Nebengebäuden und sonstigen, eigenständigen Bauwerken (wie z.B. Aussichtsterrassen, Überdachungen, udgl.) ist nicht zulässig. Befestigte Uferterrassen und Liegeplätze sind nur über Land zulässig (keine Überbauung der Wasserfläche).

§ 3 Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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