Textliche Bebauungsvorschriften der Gemeinde Lanzendorf

* Stand inkl. Änderungsverfahren mit PZ: LADO-BÄ4-11193 gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 24.03.2015 (Abänderung des Abschnittes 2.3 bzw. Ergänzung um den Abschnitt 5)
* Stand inkl. Änderungsverfahren mit PZ: LADO-BÄ8-11670 mit Beschlussfassung im Umlaufweg von 23.09.2020 bis 29.09.2020 (Neufassung der Textlichen Bebauungsvorschriften)
* Stand inkl. Änderungsverfahren mit PZ: LADO-BÄ10-11642 gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 12.07.2023 (Neufassung der Textlichen Bebauungsvorschriften)

ABSCHNITT 1 - GESTALTUNG UND AUSNÜTZBARKEIT (ABTEILUNG) VON BAUPLÄTZEN

1.

1.1) Das Flächenausmaß von im Zuge einer Parzellierung im Wohnbauland neu geschaffenen Bauplätzen darf folgende Werte nicht unterschreiten:

+ Im „Bauland – Wohngebiet (BW)“ und „Bauland – Wohngebiet - max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück (BW - 2WE)“: 600m²
+ Im „Bauland – Kerngebiet (BK)“, „Bauland – Kerngebiet – nachhaltige Bebauung (BKN)“ und „Bauland – Agrargebiet (BA)“: 1.000m²

Ausgenommen von den oben angeführten Mindestbauplatzgrößen sind jene Bauplätze, die aus den im Zuge des Änderungsverfahrens zum Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan (PZ: LADO-FÄ7-12275 bzw. LADO-BÄ9-12276) als Wohnbauland gewidmeten Flächen geschaffen werden. Für diesen Bereich gilt eine Mindestbauplatzgröße von 500m².

1.2.) In der offenen Bebauungsweise darf die Breite von im Zuge einer Parzellierung aus unbebauten Grundstücken neu geschaffenen Bauplätzen ein Mindestmaß von 14m, in der gekuppelten Bebauungsweise 11m, sowie in der geschlossenen Bebauungsweise 8m nicht unterschreiten.

ABSCHNITT 2 - GARAGEN UND PKW-ABSTELLPLÄTZE

2.1.) Bei der Neuschaffung von Wohneinheiten sind zwei Abstellplätze für Personenkraftwagen (PKW) pro neu geschaffener Wohneinheit zu errichten. Ausgenommen ist die Errichtung einer zweiten Wohneinheit zu einem bestehenden Einfamilienhaus.

2.2.) Garagen sind in der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise mindestens 5m von der Straßenfluchtlinie abzusetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird. Ohne eigene Zufahrt dürfen maximal 2 Stellplätze hintereinander angeordnet werden.
Von dem oben angeführten Mindestabstand von 5m können Ausnahmen gewährt werden, wenn dies im Falle von Zu- und Umbauten durch den vorhandenen Altbestand begründbar ist
Weiters kann bei der Errichtung einer Garage, in der zumindest 2 PKW´s untergebracht werden können, der oben angeführte Mindestabstand von 5m auf 3m reduziert werden.

2.3) Gemäß §63(2) NÖ-BO 2014 dürfen pro Bauplatz im Wohnbauland (BW, BK und BA) höchstens 50% der Länge der Straßenfluchtlinie für Einfahrten und Eingänge genutzt werden, bei Eckgrundstücken jedoch nur 1/3 der Länge der Gesamtstraßenfluchtlinie. Ausgenommen von dieser Bestimmung Gehsteigabschrägungen im Geschoßwohnbau (ab 5 Wohneinheiten) für den Bedarf der Müllentsorgung, sowie bestehende konsensmäßig errichtete Ein- und Ausfahrten.

ABSCHNITT 3 – HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAULICHKEITEN

3.1.) Bei geschlossener und gekuppelter Bebauungsweise sind die straßenseitigen Traufen- und Firsthöhen, sowie die straßenseitige Dachneigung von unmittelbar aneinandergrenzenden und in der gleichen Bauklasse liegenden Hauptgebäuden aufeinander abzustimmen. Brandmauern sind weitgehend abzudecken. Bei einer Staffelung durch einen Neubau sind freiwerdende Brandmauern am Nachbargebäude durch den Bauwerber instand zu setzen und gestalterisch dem umgebenden Baubestand anzupassen.

3.2.) In den Widmungsarten „Bauland – Wohngebiet (BW)“, „Bauland – Kerngebiet (BK)“ und „Bauland – Kerngebiet – nachhaltige Bebauung (BKN)“ darf ab der Bauklasse II und in der geschlossenen Bebauungsweise die höchstzulässige Gebäudehöhe nur straßenseitig bis zu einer max. Tiefe von 15m (von der Straßen- bzw. vorderen Baufluchtlinie aus gemessen) zur Gänze

ausgenutzt werden. Der höchste Punkt des Daches darf in diesem Bereich maximal 3,5m über der ausgeführten Gebäudehöhe zu liegen kommen. Darüber hinaus ist lediglich die Errichtung notwendiger technischer Aufbauten zulässig.
Für dahinter liegende Gebäude oder Gebäudeteile darf in der Bauklasse II die Gebäudehöhe nicht mehr als 6m und in der Bauklasse III nicht mehr als 8m betragen.

3.3.) Im „Bauland - Wohngebiet - max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück (BW-2WE)“ darf der höchste Punkt eines Gebäudes höchstens um 1,5m über der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen.

ABSCHNITT 4 - EINFRIEDUNGEN, WERBE- UND ANTENNENANLAGEN

4.1.) In der „offenen (o)“ und „gekuppelten (k)“ Bebauungsweisedürfen die Einfriedungen an oder zur Straßenfluchtlinie eine straßenseitige Gesamthöhe von 1,8m nicht überschreiten. Die gemittelte Höhe der massiv ausgeführten Teile der Einfriedung darf an der straßenseitigen Ansicht 0,9m nicht überschreiten.
Diese Höhen dürfen um die Hälfte des straßenseitigen Niveauunterschiedes entlang des Bauplatzes überschritten werden. Bei einem Niveauunterschied von mehr als einem Meter ist die Einfriedung in abgetreppter Form auszuführen.

4.2.) In Gebieten der „geschlossenen (g)“ Bebauungsweise sind als straßenseitige Einfriedung auch eine Mauer bis zu einer Höhe von 2,2m, sowie Tormauern und -pfeiler bis zu einer Höhe von 3,0m zulässig.

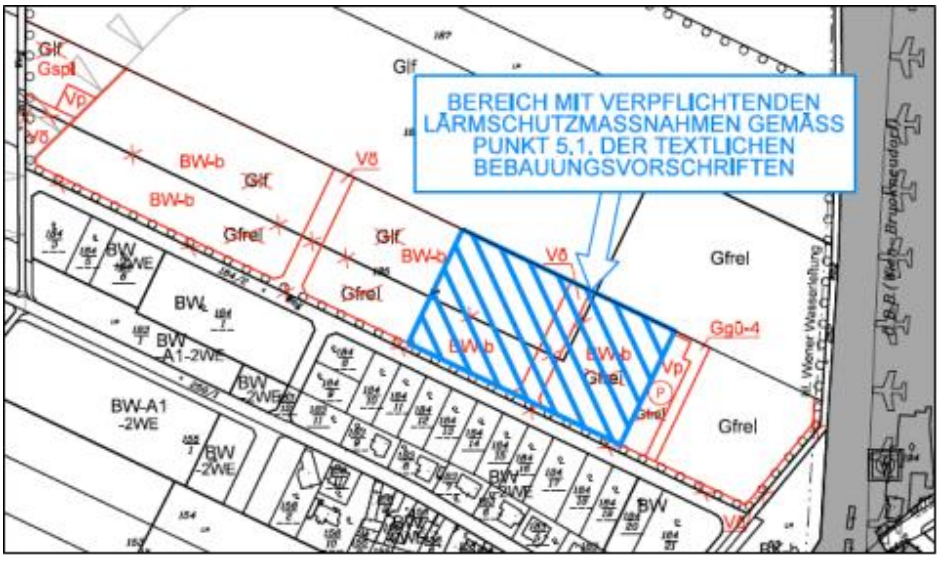
4.3.) Die Errichtung von Plakatwänden ist im „Wohnbauland“ (BW, BK und BA) - ausgenommen als zeitlich befristete Baustellenabgrenzung - nicht gestattet. Sonstige Werbeanlagen dürfen in der Widmungsart „Bauland – Wohngebiet (BW)“ eine Gesamtfläche von 1m² pro Bauplatz nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Werbeflächen für Buswartehäuschen.

4.4.) Technische Anlagen (z.B. Antennenanlagen, Windräder,…) sind nur zulässige, wenn sie keine Beeinträchtigung des straßenseitigen Ortsbildes bewirken.

ABSCHNITT 5 – BESONDERE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DER PARZ.NR. 185 (KG Unterlanzendorf – DKM-Stand Okt.2014)

5.1.) Gleichzeitig mit der Errichtung eines Bauvorhabens auf dem in der nachfolgenden Skizze blau schraffierten Bereich sind auf der als „Ggü-4“ ausgewiesenen, südöstlich davon liegenden Fläche Lärmschutzmaßnahmen in einer Mindesthöhe von 5m (im Sinne der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes) zu errichten.

Weiters sind die lärmtechnischen Vorschreibungen gemäß der Stellungnahme des „TAS – Sachverständigenbüros für technische Akustik“ vom 20.2.2013 im Zuge der bautechnischen Ausführung des Wohnbauprojektes zu berücksichtigen.“



ABSCHNITT 6 - BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN

6.1. Begrünte Dächer

6.1.1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Bauwerken mit Flachdächern (Dachneigung bis 7°) ist eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen mit einer transparenten Dachdeckung bzw. jene, die für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden und „Leicht Konstruktionen“ wie Flugdächer oder Vordächer.
25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden.

6.1.2) Begrünung von Dächern bei bestehenden Gebäuden:
Ist bei einem Bestandsgebäude, ausgenommen Gebäude im seitlichen und hinteren Bauwich, die maximal zulässige Gebäudehöhe bereits ausgeschöpft, darf bei der Errichtung einer Dachbegrünung die festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe um das erforderliche Ausmaß der Konstruktionshöhe, jedoch nicht mehr als **1 Meter**, überschritten werden, wobei die Belichtung von bestehenden, bewilligten Hauptfenstern bzw. von Hauptfenstern zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.

6.2. Gestaltung und Begrünung von KFZ-Stellplätzen

6.2.1) Bei der Errichtung und Umgestaltung von privaten KFZ-Abstellflächen im Freien sind die Abstellflächen (ausgenommen Fahrflächen) mit sickerfähigen Oberflächen herzustellen oder sind die Oberflächenwässer über Sickeranlagen zu versickern.
Dies gilt nicht für Bereiche in denen „Versickerungsverbot“ besteht.

6.2.2) Bei der Errichtung von privaten Abstellflächen ab 4 Stellplätze im Freien sind diese mit Bäumen zu überstellen. Pro 6 Stellplätze müssen zumindest 2 Bäume (Stammumfang 20/25, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, min. 4 mal verpflanzt) gepflanzt werden.

6.3. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN

6.3.1) Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen in denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligt, veränderten Höhenlage des Geländes liegt, wobei das Ausmaß der unterirdischen Bauwerke auf 80% der Grundstücksgröße limitiert ist.

6.3.2) Pro Bauplatz müssen zumindest **50%** der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt und begrünt werden (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs,…) werden. Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten und Servitutszufahrten, diese dürfen in jedem Fall befestigt und versiegelt ausgeführt werden.

6.3.3) Das Ausmaß von eventuell begrünten Dachflächen (Flachdächer und Steildächer) mit einer zumindest 20cm starken Substratschicht kann auf das zulässige Ausmaß der versiegelbaren Fläche des Bauplatzes angerechnet werden.

6.3.4) Ist bei vor dem 12.07.2023 baubehördlich bewilligten Gebäuden ein Zu- oder Umbau geplant, und kann das Ausmaß der unter Punkt 6.3.2.) vorgegebenen, unversiegelt und begrünt auszuführenden Fläche aufgrund der bereits konsensgemäß bestehenden versiegelten Flächen nicht erreicht werden, so ist für jeweils angefangene 50 m², welche dieses Ausmaß überschreiten, 1 Baum gemäß Punkt 6.2.2) zu pflanzen, durch welchen eine Beschattung der versiegelten Fläche gewährleistet wird.