



MARKTGEMEINDE ENGELHARTSTETTEN

2292 Engelhartstetten, Obere Hauptstraße 2

☎ 02214/2292 📠 02214/2292-22 – DVR: 0091685

Email: gemeinde@engelhartstetten.at ♦ WEB: www.engelhartstetten.at

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Engelhartstetten hat in seiner Sitzung am 20. März 2024, TOP 3, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

- § 1 Aufgrund der §29 bis §33 NÖ ROG 2014, LBGl. 3/2105 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan Engelhartstetten auf einer digitalen Plangrundlage erlassen.
- § 2 Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Ingenieurkonsulentenbüro „dieLandschaftsplaner.at Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.“, unter der Plannummer R-0503/BEB/GES/01B verfassten, aus sechs Planblättern mit Darstellung der Legende auf Blatt Nr. 2 bestehenden und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen, Plandarstellung zu entnehmen.
- § 3 Die **Bebauungsvorschriften** werden wie folgt festgelegt:

1. Geltungsbereich

Die Bebauungsbestimmungen gelten entsprechend der Abgrenzung des Bebauungsplans Engelhartstetten für das Bauland der Katastralgemeinden Engelhartstetten, Stopfenreuth, Loimersdorf, Groissenbrunn und Markthof, ausgenommen als Bauland Sondergebiet bzw. als Bauland Betriebsgebiet gewidmete Flächen. Weiters davon ausgenommen sind die als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Grundstücke 306/10, 306/11 und 306/12 sowie 306/14, 306/51 und 306/52, KG Markthof.

2. Mindestgröße von Bauplätzen bei Grundabteilungen

- 2.1. Bei der Neuschaffung von Bauplätzen muss die Bauplatzgröße mindestens 600 m² in der offenen („o“) sowie in der offen/gekuppelten („o,k“), 500 m² in der gekuppelten („k“) sowie in der einseitig offenen („eo“) und 400 m² in der geschlossenen („g“) Bauweise betragen.
- 2.2. Ausgenommen von dieser Regelung sind die unter Punkt 12 angeführten Baulandbereiche (BB1 und BB2).
- 2.3. Änderungen von Grundgrenzen an bestehenden Grundstücken im Bauland bzw. Bauplätzen, die unter den festgelegten Mindestgrößen liegen, sind zulässig sofern dadurch keine Verringerung der bisherigen Grundstücksgrößen erfolgt.
Weiters kann im Falle von Grundstücksänderungen gem. §12 NÖ BO 2014 (Grundabtretungen für Verkehrsflächen) von den Mindestgrößen abgewichen werden.
- 2.4. Bei Fahnengrundstücken bzw. bei Fahr- und Leitungsrecht gilt das Mindestmaß ohne (Fahnen-) Zufahrtsfläche.

3. Mindestbreite von Bauplätzen bei Grundabteilungen

- 3.1. Bei Grundabteilungen muss das Mindestmaß der Breite von Bauplätzen, gemessen von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze, in der offenen („o“) sowie in der offen/gekuppelten („o,k“) Bauweise mindestens 15 m, in der gekuppelten („k“) sowie in der einseitig offenen („eo“) Bauweise mindestens 12 m und in der geschlossenen („g“) mindestens 9 m betragen.
- 3.2. Ausgenommen von dieser Regelung sind die unter Punkt 12 angeführten Baulandbereiche (BB1 und BB2)
- 3.3. Bei Fahnenparzellen ist für den streifenförmige Grundstücksteil („Fahnenanschluss“) eine Unterschreitung der Mindestbreiten gem. 3.1 zulässig.

4. Anordnung von Nebengebäuden und Anzahl privater Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

- 4.1. Garagen sind im Abstand von mindestens 5 m hinter der Straßenfluchtlinie zu situieren. Ausgenommen von dieser Regelung sind Baulandbereiche mit geschlossener Bauweise.
- 4.2. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu geschaffener Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für betreutes Wohnen.

5. Zu- und Ausfahrten zu Grundstücken im Wohnbauland

Die Breite von Zu- und Ausfahrten zu einem Grundstück im Wohnbauland darf in Summe nicht mehr als 6 m betragen.
Ausgenommen davon sind Grundstücke mit öffentlichen Gebäuden, Versammlungsstätten u. dgl., landwirtschaftlichen Nutzungen bzw. überwiegend betrieblich genutzte Grundstücke.

6. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks

- 6.1. Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf maximal 1,80 m betragen. Die Einfriedungen müssen einen Sockel oder eine geeignete Randeinfassung (Leistenstein auf Betonfundament) aufweisen, wobei die Sockelhöhe maximal 60 cm betragen darf.
- 6.2. Einfriedungen, sofern diese nicht der Herstellung der geschlossenen Bauweise dienen, dürfen nicht vollflächig oder in horizontaler, lotrechter und diagonaler Richtung vollflächig wirkend ausgebildet werden, um eine straßenseitige Durchsicht, betrachtet im rechten Winkel zur Einfriedung, zu gewährleisten und oberhalb des Sockels nur zu weniger als 70 % aus flächigen oder flächig wirkenden Bauteilen bestehen.
Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen u. dgl. sowie das unmittelbare Aneinandersetzen von Latten u. dgl. ist daher unzulässig.
Die Einfriedungen dürfen nicht mit Stacheldraht oder sonstigen gefährlichen Materialien ausgestattet sein.
Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.
- 6.3. Ausgenommen von den Regelungen 6.1 bis 6.2 sind:
 - Notwendige Stützmauern, wobei das bauseits anstehende Gelände maximal um 50 cm überragt werden darf.
 - Grundstücksgrenzen von Eckparzellen oder beidseitig erschlossenen Parzellen entlang von Straßen, die nicht der Haupteinschließung des Bauplatzes dienen, wobei die Maximalhöhe 2,00 m nicht überschreiten darf.
 - Grundstücksgrenzen entlang der im Bebauungsplan festgelegten *Wege ohne Aufschließungsfunktion*, wobei die Maximalhöhe 2,00 m nicht überschreiten darf.
- 6.4. Von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Einfriedungsmauern müssen verputzt ausgeführt werden. Von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare blickdichte Betonzäune müssen mit strukturierten Oberflächen ausgeführt werden.

7. Harmonische Gestaltung der Bauwerke

Die Errichtung von Holzblockhäusern in alpinem Baustil mit Rundholzbalken ist unzulässig.

8. Freiflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen sind folgendermaßen auszugestalten:

- 8.1. Die in der Plandarstellung eingetragenen Freiflächen F1 sind als unversiegelte begrünte (Wiesen- oder Rasenflächen, Staudenbeete, sonstige Vegetationsfläche etc.) Gartenfläche zu gestalten bzw. zu erhalten.
- 8.2. Für die in der Plandarstellung eingetragene Freifläche F2 ist in Ergänzung zu 8.1 der bestehende Altbaumbestand in Struktur und Artenzusammensetzung nach Möglichkeit zu erhalten oder ggf. die Gehölzkulisse mit standortheimischen Gehölzen zu erneuern.

9. Anbaupflicht

Für Gebäude, die gemäß DKM von der in der Plandarstellungen zum Bebauungsplan eingetragenen Baufluchtlinie geringfügig abweichen, gilt die Anbaupflicht auch als erfüllt, sofern diese Abweichung maximal 80 cm beträgt.

10. Transportable Anlagen

Das dauerhafte Aufstellen von mobilen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, wie zum Beispiel Wohnwagen, Wohnmobilen und Zeltklappanhängern, ist nicht gestattet. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Freizeitfahrzeuge, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen, temporäre öffentliche Einrichtungen sowie stationäre Tiny Houses und stationäre Mobilheime ausgenommen.

11. Unversiegelte Flächen

- 11.1. Unversiegelte und begrünte Grundflächen sind mit Vegetation auszubildende Teile von Bauplätzen, in denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind, ausgenommen unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 0,80 m unter der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes liegt.
- 11.2. Je Bauplatz mit einer Größe zwischen 500 – 600 m² müssen mindestens 20 % der Bauplatzfläche unversiegelt ausgeführt und begrünt (Wiesen-, Rasen- oder sonstige Vegetationsfläche) werden. Bei Bauplätzen mit einer Größe zwischen 601 – 700 m² beträgt dieser Mindestanteil 25 % der Bauplatzfläche. Bei Bauplätzen mit einer Größe von mehr als 700 m² beträgt der Mindestanteil 30 % bis maximal 1.000 m² der Bauplatzfläche.
- 11.3. Eine Aufteilung der unversiegelten Flächen ist zulässig, wenn die Teilflächen mindestens 50 m² aufweisen.
- 11.4. Ausgenommen von dieser Regelung sind mit vor dem 31.12.2023 baubehördlich bewilligten Gebäuden bebaute Bauplätze, wenn das Ausmaß der unter Punkt 11.2. vorgegebenen unversiegelt und begrünt auszuführenden Fläche aufgrund der bereits konsensgemäß versiegelten Flächen nicht erreicht werden kann. Der bis zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil ist jedoch künftig nicht weiter zu reduzieren.
- 11.5. Die Regelung 11.4 gilt nicht für die unter Punkt 12 angeführten Baulandbereiche BB2.

12. Besondere Bestimmungen

Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzliche besondere Bestimmungen:

Besondere Bestimmungen 1 (BB1)

- 12.1. Bei Grundabteilungen muss die Bauplatzgröße mindestens 1.200 m² betragen.
- 12.2. Bei Grundabteilungen muss die unter Punkt 3.1 angegebene Mindestbreite von Bauplätzen jeweils um mindestens 3 m überschritten werden.

Besondere Bestimmungen 2 (BB2)

12.3. Bei Grundabteilungen muss die Bauplatzgröße mindestens 1.500 m² betragen.

12.4. Bei Grundabteilungen muss die unter Punkt 3.1 angegebene Mindestbreite von Bauplätzen jeweils um mindestens 3 m überschritten werden.

§ 4 Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt 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.



Angeschlagen am: 21. März 2024

Abgenommen am: 05. April 2024