



KUNDMACHUNG

13. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat der Gemeinde Gießhübl beschließt in seiner Sitzung am 25.9.2017, TOP 6, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

§ 1 Auf Grund der §§ 30-34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird der Bebauungsplan der Gemeinde Gießhübl abgeändert. Gleichzeitig werden auch die textlichen Bebauungsvorschriften für die Gemeinde Gießhübl geändert.

§ 2 Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: GIBL - BÄ 13 – 535; verfasst von DI. Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien), welche gemäß § 5 (3) NÖ- Planzeichenverordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.) - auf neuer digitaler Plangrundlage - wie eine Neufassung ausgeführt ist, zu entnehmen.

§ 3 Neufassung der Textlichen Bebauungsvorschriften:

A) ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. ABTEILUNG UND AUFSCHLIESSUNG

- 1.1 Für Bauplätze, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird für alle Bauweisen und im gesamten Baulandbereich ein Mindestmaß von 500m² festgelegt.
Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß ohne die Zufahrtsfläche.
- 1.2 Bauplätzen in offener Bauweise entlang der Straße bzw. zum öffentlichen Gut 16m nicht unterschreiten, bei gekuppelter Bauweise dürfen 13m nicht unterschritten werden. Ausgenommen davon sind Fahnenaufschließungen sowie Grundstücke im Bereich von Sackgassen und Umkehrplätzen.

2. LAGE VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE

- 2.1 Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze wird für Personenkraftwagen je nach dem Verwendungszweck des Gebäudes wie folgt festgestellt:
- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. Wohngebäude | 2 Stellplätze für je 1 Wohnung |
| 2. Büro- und Verwaltungsgebäude | 1 Stellplatz für je 20m ² Nutzfläche |
| 3. Schulen | 1 Stellplatz für je 2 Lehrpersonen |
| 4. Sporthallen | 1 Stellplatz für je 50m ² Hallensportfläche,
zusätzlich einer für 5 Zuschauerplätze |
- Diese Festlegungen gelten für das gesamte Bauland.
- 2.2 Bei einer Vorgartentiefe unter 6m muss bei festgelegter Anbauverpflichtung eine Garage nicht an die vordere Baufluchtlinie angebaut werden, sie kann bis auf eine Tiefe von 6m von der Straßenfluchtlinie zurückgerückt werden.
- 2.3 Im hinteren Bauwich ist die Errichtung eines Abstellplatzes (Stellplatz und/oder Garage, ausgenommen Tiefgarage) nicht zulässig.

3. ANORDNUNG UND GESTALTUNG VON NEBENGEBÄUDEN SOWIE ANLAGEN, DEREN VERWENDUNG DER VON GEBÄUDEN GLEICHT

- 3.1 Nebengebäude und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, sind bei geschlossener Bebauungsweise an die angrenzenden Brandschutzwände (das sind Außenwände an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen) anzubauen.

4. GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, PARKS UND GEWÄSSER

- 4.1 Einfriedungen dürfen gegen das öffentliche Gut in offener und gekuppelter Bebauungsweise nicht als durchgehende Mauer ausgebildet werden (Ausnahmen: siehe Punkt 4.5).
- 4.2 Einfriedungen dürfen nicht aus oder zusätzlich mit Stacheldraht oder ähnlichen verletzungsgefährdenden Maßnahmen ausgestattet werden.
- 4.3 Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,65m im Mittelmaß nicht überschreiten, wobei die Höhe des Sockels max. 0,65 m betragen kann. Im Hangbereich ist aus den angegebenen Höhen eine mittlere Höhe auf Grundlage von Einfriedungsfeldern, die 3,0m breit sind (gestaffelte Einfriedungsfelder) abzuleiten (Ausnahmen: siehe Punkt 4.5).
- 4.4 Einfriedungen oder ähnliche Bauwerke gegen seitliche und hintere Grundgrenzen, dürfen eine Höhe von 2m nicht überschreiten, sie können auch als Mauer ausgebildet werden. Ausgenommen davon sind die Bereiche des Vorgartens. In diesem ist die Höhe der seitlichen Einfriedungen an die Höhe der Einfriedungen an das öffentliche Gut anzugleichen.
- 4.5 Einfriedungen an der Landesstrasse L153:
An der L153 (Urlaubskreuzstraße, Gießhüblerstraße, Hauptstraße, Neue Perchtoldsdorferstraße, Perchtoldsdorferstraße) dürfen straßenseitige Einfriedungen eine mittlere Gesamthöhe von 240cm (gemessen vom Niveau des anschließenden Gehsteigs) nicht überschreiten und sind der Geländeform anzupassen, wobei eine Abtrepung mindestens alle 3m erfolgen muss, wenn auf 3m Zaunlänge ein Niveauunterschied von mehr als 15cm auftritt.
Bei massiven Ausführungen ist eine strukturierte, gestalterische Gliederung in einzelne Elemente mit maximal 3m Länge vorzunehmen.
Die maximale Höhe über dem Niveau des anschließenden Gehsteigs darf 300cm betragen, wenn über die Gesamtlänge der Einfriedung für einen Bauplatz ein Flächenausgleich geschaffen wird, ausgehend von der maximalen Höhe von 240cm und der sich daraus ergebenden Ansichtsfläche.
Bei Einfriedungen an Grundstücksgrenzen, deren Geländeneiveau über dem Gehsteig liegt und dadurch die zulässige Höhe der Einfriedung von 240cm über dem Gehsteigniveau nicht eingehalten werden kann, darf die allgemein zulässige Höhe der Einfriedung von 165cm Höhe auch in massiver Ausführung errichtet werden. In diesem Fall ist ein Flächenausgleich nicht zulässig.
Für die Errichtung dieser Einfriedung ist als bauliche Anlage eine baubehördliche Bewilligung zu beantragen. Das Bauvorhaben muss im Zuge des Bewilligungsverfahrens vom Gestaltungsbeirat (Abschnitt C - SCHUTZZONE Pkt. 4) begutachtet werden.

5. HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IN ORTSGEBIETEN

- 5.1 Dachaufbauten wie Solaranlagen, Antennen (Fernseh-, Funk- und Parabolantennen, etc.) und Sendemasten sind in die Dachfläche zu integrieren oder von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar anzubringen und dürfen auf oder an Dachflächen oder auf oder an Gebäuden nicht länger als 2m samt Konstruktion sein.
- 5.2 Antennen (Fernseh-, Funk- und Parabolantennen, etc.) und Sendemasten samt Konstruktion dürfen auf Grundstücken nicht höher als die im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein.

- 5.3 Ausgenommen von den Bestimmungen unter Ziffer 5.1 und 5.2 sind Funksendeanlagen der öffentlichen Einsatzorganisation (Gendarmerie, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.
- 5.4 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich (z.B. Stützmauern o.ä.) sind auf eine Höhe von max. 1,50m zu beschränken.
- 5.5 Bauliche Anlagen im seitlichen und hinteren Bauwich dürfen eine Gesamthöhe von 2,00m nicht überschreiten.
- 5.6 Gemäß §53(9) der NÖ-Bauordnung 2014 darf die Anzahl der oberirdischen Geschoße nicht größer sein als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklasse. Die maximale Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße ist in der Bauklasse II oder einer „höchstzulässigen Gebäudehöhe“ von 6 oder 7m somit auf 3 Geschoße beschränkt, wobei das dritte Geschoß nicht als zurückgesetztes Geschoß ausgeführt werden darf.
- 5.7 Der höchste Punkt eines Gebäudes darf maximal 4m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen. Bei Gebäuden in Hanglage muss von der am tiefsten gelegenen Gebäudefront aus gemessen werden. Darüber hinaus ist lediglich die Errichtung notwendiger technischer Aufbauten zulässig.
- 5.8 Bei Neu- und Zubauten von Gebäuden ist bei der Ausgestaltung einer Giebelfront immer die Schmalseite („schmalste Gebäudefront“) eines Gebäudes als Giebelfront auszuführen.
- 5.9 Bei ortsbildrelevanten Projekten, wie großvolumige Gebäude, Mehrfamilienhäuser, Gebäude in markanten Ortsbereichen etc. sind hinsichtlich des Volumens und der Proportionen der Baukörper die Ortsbildsachverständigen des Gestaltungsbeirats im Bauverfahren beizuziehen.

6. TRANSPORTABLE ANLAGEN

- 6.1 Die Aufstellung von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Mobilheime, Container etc.) ist im Wohnbaugebiet unzulässig. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen und zum Straßenverkehr zugelassene und nach § 57a STVO regelmäßig überprüfte Freizeitfahrzeuge, ausgenommen.

7. WERBEANLAGEN

- 7.1 Firmenaufschriften und Werbung jeglicher Art auf Dächern über der Dachtraufe und auf Feuermauern sind unzulässig.
- 7.2 Das Ausmaß von Plakatflächen darf 2,50m Breite und 1,00m Höhe nicht überschreiten und die Oberkante dieser Flächen darf 2,50m über Niveau nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Plakatwände in Wartehäuschen.

8. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 8.1 Natürliche Geländeformen sind soweit erhalten, dass das Orts- und Landschaftsbild durch Abtragungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von über 1,50m nicht verändert wird.

9. AUSGESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

- 9.1 Im Bebauungsplan ausgewiesene Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

10. WASSERENTSORGUNG (gemäß 5. Änderung 2008 - Beschluss 11.12.2008)

- 10.1 Bei Neuanschluss einer privaten Liegenschaft im westlichen Ortsgebiet, welches alle Liegenschaften westlich der Kreuzung Brunnengasse/Hauptstraße (beginnend mit den Objektadressen Hauptstraße Nr. 105 und 110) umfasst, an den öffentlichen Regenwasserkanal ist vorab der Nachweis über eine errichtete Versickerungs- bzw. Rückhalteanlage zu bringen, die das einjährige 15-minütige Starkregenereignis

abführen kann. Für den Nachweis ist ein einschlägiges Regelwerk (z.B. ATV A138) zu verwenden.

11. SCHALLSCHUTZ (gemäß 4. Änderung 2007 - Beschluss 29.11.2007)

11.1 Die Außenbauteile der im Bereich der Grundstücke 803/1 errichteten Objekte (Bereich nördlich der Bruder Kostka - Gasse) haben im Obergeschoß bzw. im Dachgeschoß einen erhöhten baulichen Schallschutz (z.B. Lärmschutzfenster) aufzuweisen.

12. SONDERBEBAUUNGSHÖHE „+“

12.1 Bei „Gebäuden mit ökologischem und energiesparenden Charakter“ (siehe nachstehende Definition) darf die festgelegte maximal zulässige Gebäudehöhe im Falle der Errichtung eines Flachdaches um 1,0 Meter überschritten werden. Es dürfen max. 2 oberirdische Geschoße errichtet werden.

Ein „Gebäude mit ökologischem und energiesparenden Charakter“ muss ein ökologisches Konzept zur Energieversorgung (wie z.B. Blockheizkraftwerk, Heizsysteme mit alternativen Energieträgern, Warmwasserbereitung mit Solarkollektoren) vorsehen und die Kriterien eines Niedrigenergie- bzw. Passivhauses erfüllen.

Die Überschreitung der Gebäudehöhe („+“) bei Gebäuden mit ökologischen und energiesparenden Charakter gilt für folgende Baulandbereiche:

- Außerhalb der Schutzzone
- In der Bauklasse I und bei der höchstzulässige Gebäudehöhe von 6m

B) SCHUTZZONE

1. HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IN DER SCHUTZZONE

1.1 In der Schutzzone ist insbesondere für den von der Straße aus wahrnehmbaren Einsichtsbereich die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes zu gewährleisten.

1.2 In der Schutzzone ist die Errichtung von Holz- und Blockhäusern an der Straßenfront verboten.

1.3 Gebäude, Nebengebäude und bauliche Anlagen sind harmonisch in ihre Umgebung einzufügen, wobei bei Veränderung bestehender Gebäude ebenfalls eine harmonische Einfügung sicherzustellen ist. Dabei ist auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportionen der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten.

Im Zuge des Prüfverfahrens kann durch den Gestaltungsbeirat (lt. Pkt. C) 4.) eine Einschränkung der im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhe vorgeschrieben werden.

1.4 Charakteristische Merkmale der Fassaden wie Hauptgesims, Fensterachsenabstand, Größe und Form der Maueröffnungen, Fenster- und Türumrahmungen und Faschen, die Fassadengliederung etc. sind in Gestaltung und Farbe zu erhalten. Weiters sind Einfahrtstore und torähnliche Öffnungen in ihrem historischen Erscheinungsbild zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

1.5 Die Farbgestaltung der Fassade sowie die Gestaltung und Farbe der Fenster, Türen und anderer Fassadenelemente ist im Einvernehmen mit der Baubehörde unter Berücksichtigung des harmonischen Ortsbildes zu wählen.

1.6 Die Sockelhöhe ist dem angrenzenden Bestand anzupassen.

1.7 Bildstöcke, Hausnischen und ähnliche gestaltende Ortsbildelemente sind zu schützen und zu erhalten.

2. DACHAUSBILDUNGEN IN DER SCHUTZZONE

2.1 Die alten Dachformen sind zu erhalten.

2.2 Die Dachneigung von Hauptgebäuden an Straßenfronten muss zwischen 35 und 42 Grad liegen.

2.3 Dachrinnen sind farblich mit der Fassade abzustimmen.

- 2.4 Dachgaupen und Dachflächenfenster müssen sich harmonisch in den Dachkörper einfügen, die Einzelbreite der Gaupe darf nur in begründeten Fällen (z.B. Gesamtgestaltung des Objektes) eine Breite von 2m überschreiten, die Summe der Einzelbreiten darf max. ein Drittel der Dachmittellinie betragen. Der Abstand zwischen den Dachgaupen sowie zum seitlichen Dachrand muss mindestens so groß sein, wie die Breite bzw. Höhe der Gaupe. Dachgaupen müssen über der Traufenlinie in der Dachfläche ansetzen, Traufenlinien dürfen durch sie nicht unterbrochen werden. Geschwungene Dachgaupen (z.B. „Ochsenaugen“) sind unzulässig. Die Bestimmungen der max. Breite von 2m gelten nicht bei der Errichtung eines Dachgiebels.

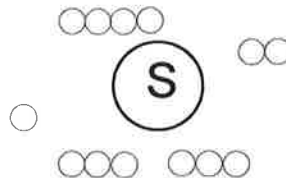
3. KENNTLICHMACHUNG DER SCHUTZZONE

- 3.1 Schutzzone wenn nur eine Fassade geschützt wird:
Senkrecht schraffurband mit 1,6 mm Breite neben einer Fluchtlinie, wenn nur eine Fassade geschützt werden soll.



- 3.2 Kenntlichmachung eines Bereiches als Schutzzone:
sonstige Altortgebiete, in den von den allgemeinen Bebauungs- und Aufschließungsregeln abweichende Bebauungshöhen, Bebauungsdichten und Abstände der Straßenfluchtlinien gelten:

Signatur S in weißem Kreis und Umrandung des Gebietes durch stark geränderte Kreise in Abständen



4. GESTALTUNGSBEIRAT

- 4.1. Für Neu- Zu- und Umbauten gemäß §14 NÖ-BO 2014 sowie für anzeigepflichtige Vorhaben gemäß der §§ 15 (also auch Einfriedungen) und 16 NÖ-BO 2014 sind Schutzzonengutachten durch den Gestaltungsbeirat zu erstellen, die sich unter anderem auf die Bestimmungen der Abschnitte „C.1. HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IN SCHUTZZONEN“ und „C.2. DACHAUSBILDUNGEN IN DER SCHUTZZONE“ stützen sollen.
- 4.2. Mitglieder des Beirates sind in allen Phasen des Verfahrens hinzuzuziehen. So die Schutzzonengutachten unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf ein Schutzzonengutachten verzichtet werden. Dieser Sachverhalt ist durch den, in den Gestaltungsbeirat bestellten Ortsbildsachverständigen zu bestätigen.
- 4.3 Ergänzung für den gesamten Ortsbereich:
Außerhalb der Schutzzone sind bei ortsbildrelevanten Projekten, wie großvolumige Gebäude, Mehrfamilienwohnhäuser, Gebäude in markanten Ortsbereichen etc., hinsichtlich des Volumens und der Proportionen der Baukörper die Ortsbildsachverständigen des Gestaltungsbeirates im Bauverfahren beizuziehen.

§ 4 Die Plandarstellung sowie die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, 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.

Gießhübl, 22.11.2017



Michaela Vogl
Bürgermeisterin

AN DER AMTSTAFEL IN GIESSHÜBL
ANGESCHLAGEN AM: 27.11.2017
ABGENOMMEN AM: 12.12.2017