



Parteienverkehr: Mo., Di., Do., Fr. von 07.30 bis 12.00 Uhr, Di. auch 13.00 bis 19.00 Uhr • Mittwoch kein Parteienverkehr

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Maria Anzbach hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2023, TOP 5a, folgende

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

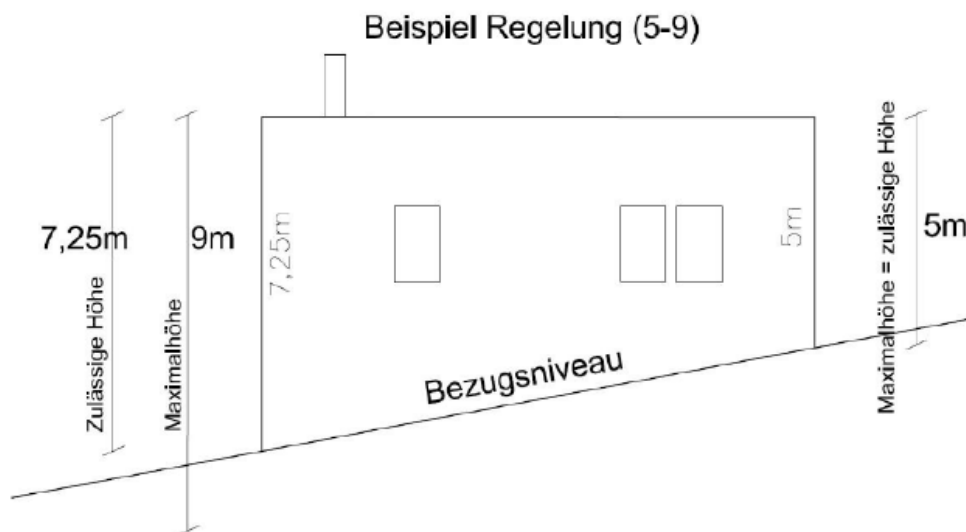
beschlossen:

1. Abschnitt: Bauliche Ausnutzbarkeit

- 1.1. Im Zuge einer Änderung von Grundstücksgrenzen müssen die geänderten sowie ggf. neu geschaffenen Bauplätze
- a) in der Widmungsart „Bauland-Kerngebiet“ mindestens 500 m²,
 - b) in der Widmungsart „Bauland-Wohngebiet“ mindestens 600 m²,
 - c) in der Widmungsart „Bauland-Wohngebiet“ mit der Verbindung „maximal 2 Wohneinheiten“ mindestens 700 m²,
 - d) in der Widmungsart „Bauland-Wohngebiet“ mit der Verbindung „maximal 3 Wohneinheiten“ mindestens 1.000 m², sowie
 - e) in der Widmungsart „Bauland-Agrargebiet“ mindestens 1.300 m², groß sein.“
- Ausgenommen von diesen Mindestgrößen geänderter bzw. neu geschaffener Bauplätze sind
- die Vereinigung von „Punktparzellen“ mit dem angrenzenden Grundstück,
 - die Berichtigung von Grundgrenzen durch geringfügige Verschiebung der Grenze oder durch Vereinigung zweier Grundstücke, über deren gemeinsamer Grundgrenze ein Gebäude situiert ist, sowie
 - etwaige erforderliche Abtretungen in das öffentliche Gut.
- 1.2. Für die ausgewiesene Bauklasse II* gilt:
- Auf Grundstücken, auf denen das Bezugsniveau im Sinne der NÖ Bauordnung im Bereich des Gebäudes eine Hangneigung unter 15% aufweist, gilt als Bebauungshöhe Bauklasse II.
 - Auf Grundstücken, auf denen das Bezugsniveau im Sinne der NÖ Bauordnung 2014 im Bereich des Gebäudes eine Hangneigung von mindestens 15% aufweist, gilt auf der hangaufwärts gerichteten Schauseite Bauklasse II. Diese Bebauungshöhe darf auf den seitlichen und hangabwärts gerichteten Schauseiten entsprechend dem Geländeverlauf des Bezugsniveaus im Sinne der NÖ Bauordnung erhöht werden, wobei maximal Bauklasse III erreicht werden darf.
- 1.3. Für die ausgewiesene Bebauungshöhe „5 - 9m“ gilt:
- Auf Grundstücken, auf denen das Bezugsniveau im Sinne der NÖ Bauordnung im Bereich des Gebäudes eine Hangneigung unter 15% aufweist, gilt als höchstzulässige Gebäudehöhe auf allen Schauseiten 9 m.
 - Auf Grundstücken, auf denen das Bezugsniveau im Sinne der NÖ Bauordnung im Bereich des Gebäudes eine Hangneigung von mindestens 15% aufweist, gilt auf der hangaufwärts gerichteten Schauseite eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 5 m. Diese höchstzulässige Gebäudehöhe darf auf den seitlichen und hangabwärts gerichteten Schauseiten entsprechend dem Geländeverlauf des Bezugsniveaus im Sinne der NÖ Bauordnung erhöht werden, wobei maximal eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 9 m erreicht werden darf.
- 1.3a. Für die ausgewiesenen Gebäudehöhen „(5-9)“ und „(8-12)“ gilt:
- Die in der Klammer angeführten Werte beschreiben die höchstzulässige Gebäudehöhe, gleichzeitig höchster Punkt des Bauwerks der verschiedenen Schauseiten in Metern.
- Der niedrigere Wert gibt die höchstzulässige Gebäudehöhe, gleichzeitig höchster Punkt des Bauwerks der hangaufwärts gerichteten Schauseite an. Diese höchstzulässige Gebäudehöhe, gleichzeitig höchst-

ter Punkt des Bauwerks darf auf den seitlichen und hangabwärts gerichteten Schauseiten entsprechend dem Geländeverlauf des Bezugsniveaus erhöht werden, jedoch maximal bis zum angeführten höheren Wert.

Teile eines Bauwerks gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 bleiben bei der Ermittlung des höchsten Punktes des Bauwerks unberücksichtigt.



- 1.4. Garagen dürfen an Gemeindestraßen (ausgenommen: Brucknerstraße, Schwabstraße) im vorderen Bauwich angeordnet werden, sofern die Gemeindestraße eine Widmungsbreite „Verkehrsfläche öffentlich“ von mehr als 6 m aufweist.

Bei Garagen, die an den nachfolgenden Straßen angeordnet werden, muss vor den Garagen ein zur Straßenfluchtlinie hin offener Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe verbleiben:

- Gemeindestraßen mit einer Verkehrsflächenbreite von bis zu 6 m
- Brucknerstraße, Schwabstraße
- höherrangige Straßen (Bundesstraße, Landesstraßen)

Bei Gemeindestraßen mit einer Verkehrsflächenbreite von bis zu 6 m kann allerdings von der Bestimmung nach Absatz 2 abgegangen werden, wenn das künftige Verkehrsaufkommen vor Ort dies zulässt; dies ist im Zweifel durch ein verkehrstechnisches Gutachten zu belegen.

- 1.5. Bei der Erteilung einer Baubewilligung für einen Neubau oder einen Zu- bzw. Umbau, der die Anzahl der nutzbaren Wohneinheiten erhöht, sind auf Privatgrund mindestens so viele Kfz-Abstellplätze zu errichten, die sich aus der Multiplikation der neuen Wohneinheiten mit dem Faktor 1,5 ergibt (Kommastellen sind mathematisch zu runden).
- 1.6. In „Bereichen seitlicher oder hinterer Bauwiche“, welche in den Plandarstellungen mittels Schraffur gesondert gekennzeichnet sind, darf das Gesamtausmaß der bebauten Fläche von Nebengebäuden 50 m² nicht zu überschreiten.

2. Abschnitt: Pflege des Ortsbildes

- 2.1. Die natürlichen Geländebeziehungen auf einem Bauplatz sind so weit wie möglich unverändert zu belassen. Bei notwendigen Veränderungen der bestehenden Geländeformen im Zuge der Errichtung von Bauwerken ist für die Erhaltung des Mutterbodens zu sorgen und auf das landschaftliche Gesamtbild Bedacht zu nehmen.
- 2.2. Fernsehantennen sind, sofern keine zwingenden technischen Notwendigkeiten dagegen sprechen, unter Dach zu errichten. Der Standort von Parabolantennen („Satelliten-Antennen“) ist tunlichst so zu wählen, dass diese Anlagen vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

- 2.3. Plakatwände und Werbeaufschriften jeder Art auf Dächern, Brandmauern, Einfriedungen und in Vorgärten sind verboten.
- 2.4. Im vorderen Bauwich sind Gebäude für Abfallsammelräume oder -stellen ausdrücklich erlaubt, bei Grundstücken mit mehr als 4 Wohneinheiten allerdings bis zu einem maximalen Ausmaß von 50 m² bebauter Fläche.

3. Abschnitt: Einfriedungen

- 3.1. Einfriedungen, die gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, dürfen eine Gesamthöhe von 180 cm nicht überschreiten. Die Höhe des massiven Sockels ist mit maximal 50 cm gemessen ab Gehsteigoberkante begrenzt. Bei geneigtem Gelände ist die Einfriedung dem Relief anzupassen.
- 3.2. Einfriedungen sind als durchsichtige Zaunfelder aus Einzelementen oder Gitterelementen auszubilden. Die Verwendung von durchbrochenen Betonsteinen oder Gabionen ist nicht zulässig. In begründeten Fällen (z.B. Lärmbelastung entlang von Hauptverkehrsstraßen) können Ausnahmen gestattet werden.

4. Abschnitt: Altortsgebiet

Für jene Teile des Ortsgebietes, welche im Bebauungsplan als „Erhaltenswürdiges Altortsgebiet“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend zu den o.a. Bebauungsbestimmungen nachstehende Festlegungen.

4.1. Dachform

Im Altortsgebiet sind Dächer den vorherrschenden, für diesen Bereich charakteristischen Formen anzupassen. Insbesondere gilt dies für die Dachneigung, Giebelrichtung, Dachgaupen und für die Material- und Farbgebung der Dachdeckung.

4.2. Fassadengestaltung

Historische Fassaden sind in stilgerechter Form zu erhalten. Änderungen sind nur dann zulässig, wenn diese unbedingt erforderlich sind und dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes verursacht wird.

Die Fassadenfarbe ist an den charakteristischen Bestand anzupassen und in Abstimmung mit der Baubehörde festzulegen.

4.3. Sonstige Festlegungen

(1) Im Altortsgebiet sind alle ständigen Plakatwände verboten. Temporäre Werbungen sind nur auf der von der Gemeinde hierfür zur Verfügung gestellten Flächen gestattet.

(2) Die straßenseitige Errichtung von Loggien und Balkone ist nicht zulässig.

(3) Bei der Ausgestaltung von Schaufensteröffnungen, Hauseingängen und ähnlichen ist auf die harmonische Gliederung der Gesamtfassade zu achten.

5. Abschnitt: Freiflächen

- 5.1. Die Freifläche auf den Grundstücken Nr. 67/10, 67/12 und 67/13, KG. Maria Anzbach ist als Lärmschutzwall mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Diese Verordnung über die Bebauungsvorschriften ist am 22. März 2024 in Kraft getreten.



Die Bürgermeisterin:

Karin Winter