



MARKTGEMEINDE HINTERBRÜHL

Hauptstraße 29a
2371 Hinterbrühl

Tel.: 02236/262 49 0
Fax: 02236/262 49 20

E-Mail: gemeinde@hinterbruehl.com
Homepage: www.hinterbruehl.com

VERORDNUNG ZUR ÄNDERUNG 2011-1 und digitale Neudarstellung DES BEBAUNGSPLANES der MARKTGEMEINDE HINTERBRÜHL POLITISCHER BEZIRK MÖDLING LAND NIEDERÖSTERREICH

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hinterbrühl beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 17.10.2011 folgende

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 73, Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-19, wird der Bebauungsplan und die Bebauungsvorschriften abgeändert.

§ 2

Die Festlegung der neuen Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist dieser Verordnung und der vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky OG, 1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8 unter der Änderung Nr. 2011-1 und digitalen Neudarstellung, am 2. 5. 2011, 26. 9. 2011 verfassten und aus den Planblättern des Bebauungsplanes (Katasterblätter Nr.: 11/2 u. 11/4, 12/3, 12/4, 17/4, 18/3, 18/4, 19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 21/1, 25/2, 26/1, 26/2, 26/4, 27/1, 27/3, 31/4, 32/1, 32/3, 32/4, 40/1, 40/2 u. das Legendenblatt) bestehend, und auf diesen Blättern mit einen Hinweis auf diese Verordnung versehenen Schwarz-Rot-Darstellung, zu entnehmen. Das Druckexemplar erfolgt sowohl als rot-schwarz Darstellung und digitale Neudarstellung (Farbexemplar).

§ 3

ABSCHNITT I – BAULAND

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

für das Bauland – Agrar-, Wohn-, Kern- und Sondergebiet

1. Mindestmaße von Grundstücken (Bauplätzen)

- 1.1 Bei der Teilung von Grundstücken (Bauplätzen) hat die Mindestfläche von neu zu schaffenden Grundstücken (Bauplätzen) im Bauland in der Katastralgemeinde Hinterbrühl 1.000 m² und in den Katastralgemeinden Sparbach und Weissenbach 700 m² zu betragen.
- 1.2 Bestehende Grundstücke, die die Mindestfläche (in der Katastralgemeinde Hinterbrühl 1.000 m² und in den Katastralgemeinden Sparbach und Weissenbach 700 m²) nicht haben, dürfen durch Teilung nur vergrößert werden, selbst wenn dadurch die Mindestfläche nicht erreicht wird.

- 1.3 In der Katastralgemeinde Hinterbrühl sind im Bauland in dem die Bauklassen „I, II“ festgelegt sind, Bauplätze bis zu einer Mindestgröße von 700 m² zulässig; auf diesen Bauplätzen ist ausschließlich die Bauklasse I zulässig.

2. Maximal- und Minimalausmaße sowie Anordnung von Bauwerken

- 2.1 Die bebaute Fläche darf höchstens 300 m² je Bauplatz betragen, ausgenommen Gebäude, die in Schutzzonen liegen und für Gebäude, die landwirtschaftlichen Betriebszwecken dienen.
- 2.2 Die bebaute Fläche von Hauptgebäuden muss mindestens 80 m² betragen.
- 2.3 Gebäude, ausgenommen Nebengebäude, sind so anzuordnen, dass nur ein Gebäude je Bauplatz errichtet wird. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.

3. Unversiegelte Grundflächen

- 3.1 Unversiegelte Grundflächen sind 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.
Die unversiegelte Grundfläche muss mindestens 50% der Bauplatzfläche, mindestens jedoch 400 m² betragen. Bei einer im Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauungsdichte von 40% und mehr beträgt das Ausmaß dieser unversiegelten Grundfläche 70% jener Fläche, die sich aus der Differenz der Bauplatzfläche und der zulässigen bebaubaren Fläche ergibt. Die Mindestgröße der unversiegelten Grundfläche von 400 m² gilt nicht für Bauplätze mit einer Fläche unter 700 m².
- 3.2 Liegt das Grundstück zum Teil od. zur Gänze in der „Gipszone“, laut geologischer Karte (Plannr. Geologische Karte 58), so ist eine Versickerung von Niederschlagswässern verboten.
Eine Einleitung der Niederschlagswässer in einen Regenwasserkanal ist nur dann zulässig, wenn dieser über entsprechende Aufnahmekapazitäten verfügt.

4. Änderung der Höhenlage des Geländes

- 4.1 Böschungen zu den Grundstücksgrenzen:
Zu den seitlichen und hinteren Grenzen der Grundstücksgrenzen sind bei Niveauveränderungen Böschungen mit einer Höchstneigung von 1:2 (Höhe : Breite) herzustellen. Zwischen Grundgrenze und Böschungsfuß bzw. Böschungskrone der Geländeänderung ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundgrenze einzuhalten.
Abweichungen von dieser vorstehenden Festlegung können bewilligt werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümer die Niveauveränderungen gemeinsam durchführen.

5. Garagen und Zu- und Abfahrten zu Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

- 5.1 Im vorderen Bauwich sind Kleingaragen im Abstand von mindestens 2 m zur Straßenfluchtlinie zulässig.
- 5.2 Die Gesamtbreite einer Zu- und Abfahrt darf an der Straßenfluchtlinie höchstens 8 m betragen.

6. Bauliche Anlagen im vorderen Bauwich

- 6.1 Baulichkeiten für Müllgefäße und Abfallsammlung sowie Zähleranlagen von Versorgungseinrichtungen sind im vorderen Bauwich erlaubt und mit Einfriedungen in einheitlicher Gestaltung auszuführen. Bauwerke, die der Abfallsammlung dienen, sind so zu errichten, dass die Sammelbehälter vom öffentlichen Gut nicht einsehbar sind.

7. Abstellanlagen

- 7.1 Die Mindestanzahl der Kraftfahrzeug-Stellplätze wird mit 1,75 Plätze je Wohnung festgelegt, wobei auf volle Stellplatzanzahl aufzurunden ist.

8. Sonstige Bauvorschriften

- 8.1 Antennenanlagen: Bei Mehrfamilienhäusern ist je Wohnhaus bzw. Wohnhausanlage nur eine Antennenanlage zulässig.
- 8.2 Werbe- und Ankündigungsanlagen, Informationstafeln, Gewerbeschilder, Geschäftsaufschriften bzw. Lichtreklamen, auch an Hauswänden, sind harmonisch zu gestalten und zu gliedern und haben sich in die bestehende Bebauung – soweit vorhanden – einzufügen.
- 8.3 Plakatwände an Straßenfluchtlinien sind verboten.
- 8.4 Die Aufstellung von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, wie z.B. Traglufthallen ist verboten. Davon ausgenommen ist das Abstellen von zum Verkehr zugelassenen Wohnmobilen oder Wohnanhänger auf bewilligten Abstellflächen.
- 8.5 Sendemasten über 5,00 m Gesamthöhe sind unzulässig.
- 8.6 Windräder zur Energiegewinnung sind nicht zulässig.

9. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks

- 9.1 Einfriedungen sind durch Pfeiler oder Steher in Felder von maximal 3,00 m Länge zu gliedern.
Die Felder sind mit einer dominant vertikalen Teilung auszuführen und müssen die Durchsicht gewährleisten. Vom Erfordernis der Durchsehbarkeit sind jene Baulandbereiche, die im Bebauungsplan mit Lärmschutzmaßnahmen gekennzeichnet sind, ausgenommen.
- 9.2 Die Gesamthöhe darf 2,00 m nicht überschreiten. Sockel dürfen im Mittel maximal 50 cm hoch hergestellt werden.
- 9.3 Die Anbringung von Stacheldraht oder Glassplittern an Einfriedungen ist unzulässig.

10. Freiflächen

Die im Bebauungsplan festgelegten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, entlang von Bachläufen sind diese Freiflächen mit ortsüblichen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen und der Bewuchs ist entsprechend zu pflegen.

ABSCHNITT II - ERHALTENSWÜRDIGES ALTORTGEBIET

1. Gestaltung der Bauwerke

- 1.1 Die Dachneigung aller Bauwerke (ausgenommen von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen wie z.B. Wintergarten, Dachgaupen und Vordächer) beträgt mindestens 25° und maximal 60°. Ein Drittel der Grundrissfläche eines Gebäudes darf als Dachterrasse ausgebildet werden.
- 1.2 In Bereichen, für die im Bebauungsplan Bebauungshöhen bis zu 5,00 m festgelegt sind, darf die Firsthöhe, das ist der höchste Punkt des Daches, die jeweilige Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,00 m übersteigen.
- 1.3 In Bereichen, für die im Bebauungsplan Bebauungshöhen von mehr als 5,00 m festgelegt sind, darf die Firsthöhe, das ist der höchste Punkt des Daches, die jeweilige Gebäudehöhe um nicht mehr als 3,00 m übersteigen.
- 1.4 Die Dachstruktur von Neubauten, Zu- oder Umbauten hat sich der vorhandenen Struktur der Dachlandschaft der Umgebung harmonisch einzufügen. Umgebung ist der Bereich, der vom Standort des geplanten Bauwerks optisch beeinflusst werden wird. Dies gilt für die Dachneigung, Giebelrichtung, Dachform, Dachgaupen und für die Material- und Farbgebung der Dachdeckung.
- 1.5 Die Gestaltung der straßenseitigen Schauseiten ist dem Altortcharakter so anzupassen, dass ein harmonisches Straßenbild gewährleistet ist.

ABSCHNITT III – SCHUTZZONEN

1. Der örtliche Anwendungsbereich der Schutzzonen erstreckt sich auf folgende Bereiche bzw. Grundstücke:

KG	Mappenblatt	Straße	Haus Nr.	Parz.	Bildnr.	Sonstiges
Hinterbrühl	27/1	Gaadner Str.		.16/1	3	Höldrichsmühle
Hinterbrühl	27/1	Kientalgasse		.18	4	
Hinterbrühl	19/3	Franz Schuber Str.		.179/1	5	
Hinterbrühl	19/3	Franz Schuber Str.		.300	6	
Hinterbrühl	19/3	Schumachergasse		.7	7	
Hinterbrühl	19/3	Hauptstraße		52/1	8	
Hinterbrühl	19/3	Dr. Hermann Gmeiner Gasse		720/1	10	
Hinterbrühl	19/3	Dr. Hermann Gmeiner Gasse		713/9	11	
Hinterbrühl	19/3	Kröpfelsteigstraße		.224	12	
Hinterbrühl	19/3	Kröpfelsteigstraße		.202	13	
Hinterbrühl	19/3	Kröpfelsteigstraße		.201	14	
Hinterbrühl	19/3	Kröpfelsteigstraße		696/2	15	
Hinterbrühl	19/3	Kröpfelsteigstraße		695/1	16	
Hinterbrühl	19/3	Kröpfelsteigstraße		692/2	17	
Hinterbrühl	19/3	Kröpfelsteigstraße		.69	18	
Hinterbrühl	19/3	Kröpfelsteigstraße	22	.66		
Hinterbrühl	19/3	Kröpfelsteigstraße	24	.200		
Hinterbrühl	19/4	Kröpfelsteigstraße		688/2	19	
Hinterbrühl	19/4	Kröpfelsteigstraße		.198	20	

KG	Mappenblatt	Straße	Haus Nr.	Parz.	Bildnr.	Sonstiges
Hinterbrühl	19/4	Kröpfelsteigstraße		686/2	21	
Hinterbrühl	19/4	Hohlgasse		.21	22	
Hinterbrühl	19/4	Parkstraße		.315	23	
Hinterbrühl	19/4	Parkstraße		.26	24	
Hinterbrühl	19/4	Hauptstraße		157/1	27	
Hinterbrühl	19/2	Hauptstraße		667/1	29	
Hinterbrühl	19/2	Hauptstraße		.333	30	
Hinterbrühl	19/2	Hauptstraße		661	33	
Hinterbrühl	19/2	Hauptstraße	47	173/1	37	Altes Feuerlösch-Requisitendepot D
Hinterbrühl	19/2	Hauptstraße		.33/2	39	
Hinterbrühl	19/2	Hauptstraße	70	.34	40	Kirche St. Johannes der Täufer D
Hinterbrühl	19/2	Hauptstraße	68	639/4	41	Pfarrhof D
Hinterbrühl	19/2	Hauptstraße	66	.35/2	42	Relief D
Hinterbrühl	19/2	Hauptstraße		636/1	43	
Hinterbrühl	19/2	Hauptstraße		.350	44	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		.37	46	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		.38	47	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		633/6	48	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		.222/1	49	Post
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		624/2	50	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		.104	51	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		.105/1	52	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		615/1	53	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		.109	54	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		.40	55	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		.97	56	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		181/3	57	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße	29a	188	58	Gemeindeamt D
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		.427, .426, 189/1	59	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		191/4	60	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		.264	61	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		.42/1	62	
Hinterbrühl	20/1	Hauptstraße		413/1	63	
Hinterbrühl	20/1	Grutschgasse		.132	64	
Hinterbrühl	20/1	Am Grillenbühel		.115	65	
Hinterbrühl	20/1	Gießhübler Straße		416/3	66	
Hinterbrühl	20/1	Regenhardtstraße		.323	67	
Hinterbrühl	20/1	Parkstraße		12/3	68	
Hinterbrühl	20/3	Parkstraße		12/1	69	
Hinterbrühl	20/4	Hauptstraße		.257/1	72	
Hinterbrühl	20/4	Hauptstraße		.257/2	73	
Hinterbrühl	20/4	Hauptstraße		2	74	
Hinterbrühl	20/4	Graf Mailath Gasse		.295	75	
Hinterbrühl	20/4	Graf Mailath Gasse		292/2	77	

KG	Mappenblatt	Straße	Haus Nr.	Parz.	Bildnr.	Sonstiges
Hinterbrühl	20/4	Graf Mailath Gasse		292/3	78	
Hinterbrühl	20/4	Graf Mailath Gasse		.145	79	
Hinterbrühl	20/4	Wagnerstraße		298	80	
Hinterbrühl	20/4	Wagnerstraße	5	289	81	Katharinenheim (Außenerscheinung) D
Hinterbrühl	20/4	Wagnerstraße		304	82	
Hinterbrühl	20/2	Mannlichergasse		343/2	85	
Hinterbrühl	20/2	Johannesstraße		.121/1, .121/2	86	
Hinterbrühl	20/2	Johannesstraße		.120	87	

2. Die nachfolgende Bestimmung gilt zusätzlich zu den Bestimmungen unter Abschnitt II.
3. In Schutzzonen ist der Abbruch oder Teilabbruch nur dann erlaubt, wenn die Gestaltungscharakteristik, die Struktur und die bestimmenden Details des Baubestandes bei einem Neubau, Zubau oder Umbau erhalten bleiben. Für die Schutzzonen liegt eine Dokumentation auf, die die bestimmenden und schützenswerten Merkmale und Baudetails festhält.

ABSCHNITT IV – GRÜNLAND

1. Bauführung im Grünland

- 1.1 Für Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen im Grünland sind Mauern, gemauerte Sockel und Pfeiler unzulässig.
- 1.2 Bei Vergrößerung der bebauten Fläche von Geb (erhaltenswerte Bauwerke im Grünland) ist zu allen Grundgrenzen der Liegenschaft, wie sie zum Zeitpunkt der Widmung als Geb bestanden haben, ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

§ 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 Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Hinterbrühl, am 09.02.2012

Angeschlagen, am 10.02.2012

Abgenommen, am 27.02.2012

AT: KG Hinterbrühl
KG Weissenbach
KG Sparbach