

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)

ABSCHNITT 1 - GESTALTUNG UND AUSNÜTZBARKEIT (ABTEILUNG) VON BAUPLÄTZEN

1.1.) Das *Flächenausmaß* von im Zuge einer Parzellierung im Wohnbaulandflächen (BW, BA und BK) neu geschaffenen Bauplätzen darf 500m² nicht unterschreiten.

1.2.) In der offenen Bauungsweise darf die *Breite* von im Zuge einer Parzellierung aus unbebauten Grundstücken neu geschaffenen Bauplätzen ein *Mindestmaß* von 14m, in der gekuppelten Bauungsweise 11m, sowie in der geschlossenen Bauungsweise 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 Bauungsweise 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 Bauungsweise 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)*“ und „*Bauland – Kerngebiet (BK)*“ darf ab der *Bauklasse II* und in der *geschlossenen Bauungsweise* die höchstzulässige Gebäudehöhe nur straßenseitig bis zu einer *max. Tiefe* von 12m (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 die *Gebäudehöhe nicht mehr als 6m* betragen.

ABSCHNITT 4 - EINFRIEDUNGEN, WERBE- UND ANTENNENANLAGEN

4.1.) In der „*offenen (o)*“ und „*gekuppelten (k)*“ *Bauweise* dürfen 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 abgetrepter 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 zulässig, 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 Vorschriften gemäß der Stellungnahme des „TAS – Sachverständigenbüros für technische Akustik“ vom 20.2.2013 im Zuge der bautechnischen Ausführung des Wohnbauprojektes zu berücksichtigen.“

