



GEMEINDE WIENERWALD

Bezirk Mödling – Land Niederösterreich

A-2392 Sulz im Wienerwald, Kirchenplatz 62
Telefon: 02238/8106 DW 15
Telefax: 02238/8106 DW 20
E-Mail: verwaltung@gemeinde-wienerwald.at



Wienerwald, am 30.05.2023

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wienerwald hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 unter Tagesordnungspunkt 05 folgende

VERORDNUNG

beschlossen.

§ 1

Für die Katastralgemeinde Sittendorf wird gemäß §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idF. LGBl. Nr. 99/2022 der Teilbebauungsplan „Katastralgemeinde Sittendorf“ geändert.

§ 2

Die Plandarstellung des Bebauungsplans, verfasst von Dipl.-Ing. Thomas Knoll, staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker unter Zahl: 22-05/BBPL-SI/301-2AE, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

ABSCHNITT 1: BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

§ 3

ABTEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN

- (1) Das Ausmaß neu geschaffener Bauplätze im Wohnbauland darf 650 m² nicht überschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke für die Errichtung von Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafogebäude).

§ 4

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Jede Änderung der Höhenlage des Geländes ist, soweit in den Absätzen 2 und 3 nicht anders geregelt, unzulässig.
- (2) Veränderungen des Geländes, die für die Errichtung von Hauptgebäuden, sowie für die Errichtung von Nebengebäuden und baulichen Anlagen, die zur Herstellung der vorgeschriebenen Pflichtstellplätze dienen, technisch notwendig sind, sind auf das unbedingt für die widmungsgemäße Nutzung notwendige Ausmaß zu beschränken. Die Begründung eines technischen Erfordernisses gilt nicht für Nebengebäude und bauliche

Anlagen, ausgenommen jenen, die der Herstellung der vorgeschriebenen Pflichtstellplätze dienen, und nicht für Gartengestaltungsmaßnahmen oder sonstige bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben.

- (3) Die der Schaffung ebener Flächen dienende Veränderungen des Geländes sind auf das unbedingt für die widmungsgemäße Nutzung notwendige Ausmaß zu beschränken, wobei Geländeveränderungen um mehr als 1 Meter zum Bezugsniveau jedenfalls unzulässig sind.

§ 5

BAUPLATZNUTZUNG

- (1) Wenn im Wohnbauland (siehe Plandarstellung) für die betreffende Baulandfläche die Bebauungsdichte „D“ festgelegt ist, so ist die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle (siehe Anhang 1) zu entnehmen.

- (2) Zwischenwerte sind nach folgenden Vorgaben zu ermitteln:

Z1: Bauplätze mit einer Fläche < 380 m², für die die Bebauungsdichte „D“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine maximal bebaubare Fläche von 75 m² + 10 % der Bauplatzgröße aufweisen.

Z2: Bauplätze mit einer Fläche ≥ 380 m² und < 650 m², für die die Bebauungsdichte „D“ im Bebauungsplan festgelegt ist, dürfen eine Bebauungsdichte von 30% aufweisen.

Z3: Für Bauplätze mit einer Fläche von ≥ 650 m², für die die Bebauungsdichte „D“ im Bebauungsplan festgelegt ist, wird die Bebauungsdichte bis zu einer Bauplatzgröße von ≤ 1300 m² linear reduziert, sodass sich eine bebaubare Fläche von höchstens 300 m² ergibt. Folgende Formel ist dabei anzuwenden:

$$y = (x-650) \cdot 0,1615385 + 195$$

Parameter: y = maximal bebaubare Fläche in m², x = Fläche des Bauplatzes in m²

- (3) Für Baulandflächen über 1.300 m² Fläche, für die die Bebauungsdichte „D“ festgelegt ist, sind jeweils 300 m² die maximal bebaubare Fläche.
- (4) Für alle weiteren Flächen im Bauland gilt die in der Plandarstellung jeweils festgelegte Bebauungsdichte in Prozent.

§ 6

LAGE VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN UND GARAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE

- (1) Für Wohnungen, die eine Nutzfläche > 50 m² aufweisen, sind zwei Stellplätze auf Eigengrund zu errichten.
- (2) Für Wohnungen, die eine Nutzfläche ≤ 50 m² aufweisen, ist je ein Stellplatz auf Eigengrund zu errichten. Je begonnener fünf Wohnungen ist zusätzlich ein Stellplatz auf Eigengrund zu errichten. Die Mindestanzahl der je Wohnung zu errichtenden Stellplätze gemäß dieser Bestimmung ist Anhang 2 zu entnehmen.

§ 7

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

- (1) Nebengebäude wie z.B. Kleingaragen sind im Wohnbauland von der Straßenfluchtlinie mindestens 5 Meter abzurücken, so dass vor dem Nebengebäude das Abstellen eines Kraftfahrzeuges möglich wird. Diese

Bestimmung gilt nur für Bauplätze mit Hauptgebäuden, die eine oder zwei Wohnungen aufweisen. Ausnahmen gelten, wenn die Herstellung oder Veränderung der Nebengebäude und/oder Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

- (2) Nebengebäude und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, sind bei Vorhandensein von Brandschutzwänden an der Grundgrenze an diese anzubauen (Kuppelung von Nebengebäuden).

§ 8

GESTALTUNGEN VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN UND PARKS

- (1) Die Abstellflächen für Kraftfahrzeuge vor Garagen sind im Wohnbauland für Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) entlang der L2100 Gaadner Straße, der L128 Heiligenkreuzer Straße bzw. Hauptstraße und der L2095 Hauptstraße im Abstand von 5 Metern gegen das öffentliche Gut offen zu halten oder mit einem automatisch zu öffnenden Tor (z.B. elektrisch mit Funkbedienung) einzufrieden.
- (2) Die maximale Breite von Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) im Wohnbauland wird mit 6 Metern festgelegt. Ausnahmen sind zulässig, wenn dadurch kein öffentlicher Parkraum verloren geht oder durch verordnete Gegebenheiten (nach StVO) der öffentliche Parkraum grundsätzlich entfällt.
- (3) Einfriedungen dürfen im Wohnbauland gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen eine Gesamthöhe von 1,65 Meter nicht überschreiten. Die Sockelhöhe von Einfriedungsmauern ist mit max. 0,65 Meter festgelegt. Höhen- und Niveauunterschiede im Gelände und an der Straße sind durch Abstufungen des Sockelmauerwerks zu berücksichtigen. Die Gesamthöhe ist immer auf der Seite der öffentlichen Verkehrsfläche oder öffentlich genutzten Grünfläche zu messen.
- (4) Zumindest mehr als die Hälfte der Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen oder öffentlich genutzte Grünflächen im Wohnbauland ist als „nicht blickdicht“ auszuführen.
- (5) Einfriedungen dürfen nicht mit Stacheldraht oder sonstigen verletzungsgefährdenden Materialien errichtet werden.

§ 9 WERBEANLAGEN

- (1) Im Wohnbauland sind die Errichtung von ständigen Plakatwänden sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3 m² und die Anbringung von Reklameschriften unzulässig. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige (unter 3 m²) Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes der jeweiligen Anlage für den dort Ansässigen in zweckorientierter Form gestattet.

§ 10

ERHÖHTER BAULICHER SCHALLSCHUTZ DER AUSSENBAUTEILE

- (1) Die Außenbauteile von geschaffenen Räumen in Gebäuden müssen einen erhöhten baulichen Schallschutz aufweisen, um die gesetzlichen Lärmhöchstwerte gem. § 2 Abs. 1 der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000/4-0, innerhalb des Gebäudes einhalten zu können. Diese Bestimmung gilt für jene Bereiche des Wohnbaulandes, für die die Grenzwerte gem. § 2 Abs. 1 der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000/4-0, in der Nachtzeit aufgrund von Schallimmissionen der A21 Wiener Außenringautobahn überschritten werden. Der von dieser Bestimmung betroffene Bereich ist in der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan der Katastralgemeinde Sittendorf dargestellt.

- (2) Kann im Zuge der Baueinreichung durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachgewiesen werden, dass die gesetzlichen Lärmhöchstwerte gem. § 2 Abs. 1 der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000/4-0, eingehalten werden können, kann von der Einhaltung der Bestimmung über einen erhöhten baulichen Schallschutz der Außenbauteile abgesehen werden.

ABSCHNITT II: VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

§ 11

ALLGEMEINE EINSICHTNAHME

Die Plandarstellungen und die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Gemeinde Wienerwald während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 12

SCHLUSSBESTIMMUNG

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Sulz im Wienerwald, am 30.05.2023

Der Bürgermeister:

angeschlagen am: 30.05.2023

abgenommen am: 14.06.2023

